

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Tên Công ty đại chúng: **Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận**
Năm báo cáo: 2013

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0300428854
- Vốn điều lệ: 61.105.750.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 61.105.750.000 đồng
- Địa chỉ: lầu 02, lô C, cao ốc PNTECHCONS, số 48, đường Hoa Sứ, phường 07, quận Phú Nhuận, Tp. HCM.
- Số điện thoại: (08) 3517 3674
- Số fax: (08) 3517 2490
- Website: www.pntechcons.com.vn
- Mã cổ phiếu: PNT

2. Quá trình hình thành và phát triển

- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Kỹ thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận (PNTechcons JSC) tiền thân là DNNN Công ty Kỹ Thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận. Với lịch sử hơn 24 năm hình thành và phát triển, Công ty được xem là một trong những đơn vị chuyên đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản; đồng thời mở rộng các lĩnh vực hoạt động khác như: thiết kế, thi công xây lắp và hoạt động SGD BĐS.

Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận có hơn 24 năm hình thành đã phát triển qua các giai đoạn sau:

Trung Tâm Dịch vụ Kỹ Thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận (1989-1993):

Năm 1989, Trung tâm Dịch vụ Kỹ thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận được thành lập đánh dấu giai đoạn khởi đầu của đơn vị sự nghiệp (Ban Quản lý dự án Quận Phú Nhuận) chuyển sang làm kinh tế theo Quyết định số 06/QĐ-UB ngày 01/01/1989 của UBND Quận Phú Nhuận

Chức năng: Thiết kế và thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, kinh doanh nhà.

Công trình tiêu biểu:

- Xây dựng, cải tạo Xí nghiệp in Quận Phú Nhuận
- Xây dựng khu nhà ở dọc đường Hồ văn Huê P.9 Q.PN

DNNN Công ty Kỹ thuật xây dựng Quận Phú Nhuận (1993-2005):

Từ 1993, Công ty Kỹ thuật xây dựng Quận Phú Nhuận trực thuộc UBND Q.Phú Nhuận được thành lập theo quyết định 71/QĐ-UB ngày 09/3/1993 của UBND Thành Phố (thực hiện nghị định 388/HĐBT ngày 20/11/1991 của HĐBT về việc thành lập và giải thể DNNN để phù hợp với yêu cầu phát triển của đơn vị)

Tháng 12/1997 Công ty Kỹ thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận trở thành thành viên của Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn theo quyết định số 621/QĐ-UB-KT ngày 31/12/1996 của UBND Thành phố (thực hiện quyết định 90/TTG ngày 07/3/1994 của Chính phủ về việc sắp xếp lại DNNN theo mô hình Tổng Công ty)

Chức năng: Tư vấn thiết kế xây dựng, thiết kế quy hoạch, lập dự án đầu tư, thi công xây lắp công trình dân dụng và công nghiệp, trang trí nội thất, kinh doanh nhà, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng

Dự án, công trình tiêu biểu:

1. Dự án Khu dân cư Rạch Miễu
2. Dự án đường Phan Xích Long
3. Khu 139 Nguyễn Đình Chính
4. Khu nhà ở Hồ văn Huê
5. Chung cư Trần Kế Xương
6. Trung tâm dạy nghề Quận Phú Nhuận
7. Hồ bơi Chi Lăng
8. Nhà hàng Phú Nhuận

Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (từ 19/09/2005 đến nay):

Thực hiện chủ trương cổ phần hóa DNNN, Công ty Kỹ thuật xây dựng Quận Phú Nhuận được chuyển đổi thành Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận hoạt động theo Giấy Chứng nhận ĐKKD số 4103003847 ngày 19/9/2005 do Sở KH-ĐT cấp.

Ngành nghề hoạt động: đầu tư dự án, thi công xây lắp công trình dân dụng và công nghiệp, tư vấn thiết kế, trang trí nội ngoại thất, kinh doanh bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng.

Dự án, Công trình tiêu biểu:

1. Dự án Cao ốc PN-TECHCONS (18 tầng)
2. Dự án Khu dân cư Phú Hữu
3. Dự án Khu dân cư Thới An

4. Dự án Khu dân cư Gò Trang
5. Dự án Khu Nghỉ dưỡng Cần Giờ
6. Dự án Nhà VP 127 Trần Huy Liệu
7. Thi công xây dựng Nhà Văn phòng đa chức năng 199 Điện Biên Phủ
8. Thi công xây dựng Khu Chung cư 18 tầng Thái An
9. Thi công xây dựng nhà xưởng Công ty Nam Quang-KCN Tây Bắc Củ Chi
10. Thi công xây dựng cao ốc SCB 242 Cống Quỳnh
11. Thi công xây dựng Becamex Office Tower tại Bình Dương
12. Thi công xây dựng Khu tái định cư Bình Khánh tại quận 02, Tp. HCM

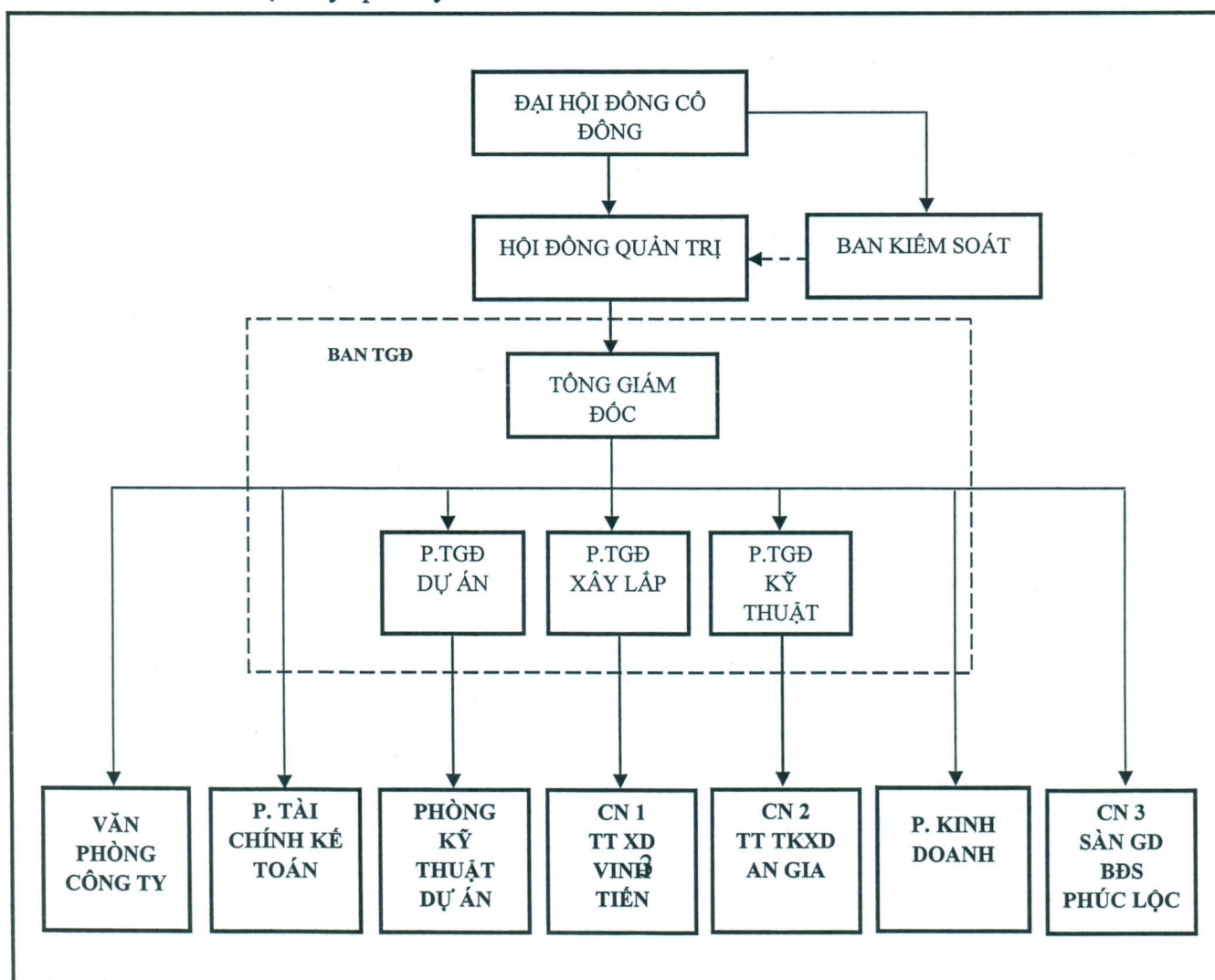
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

– Ngành nghề kinh doanh: đầu tư dự án, kinh doanh bất động sản, xây dựng dân dụng.

– Địa bàn kinh doanh: thành phố Hồ Chí Minh.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

– Cơ cấu bộ máy quản lý:



– **Các công ty con:**

a. Trung tâm Xây dựng Vinh Tiến

Lĩnh vực hoạt động chính: thi công công trình.

Địa chỉ: lầu 02, lô C, cao ốc PNTECHCONS, số 48, đường Hoa Sứ, phường 07, quận Phú Nhuận, Tp. HCM.

b. Trung tâm thiết kế An Gia

Lĩnh vực hoạt động chính: thiết kế công trình.

Địa chỉ: lầu 02, lô C, cao ốc PNTECHCONS, số 48, đường Hoa Sứ, phường 07, quận Phú Nhuận, Tp. HCM.

c. Sàn giao dịch Bất động sản Phúc Lộc

Lĩnh vực hoạt động chính: kinh doanh, môi giới bất động sản và quản lý chung cư.

Địa chỉ: lầu 02, lô C, cao ốc PNTECHCONS, số 48, đường Hoa Sứ, phường 07, quận Phú Nhuận, Tp. HCM.

5. Định hướng phát triển

– Các mục tiêu chủ yếu của Công ty: tiếp tục thực hiện các dự án đang đầu tư như:

- Chung cư PNT- Phú Nhuận (An Gia -Techcons) địa điểm xây dựng: quận Phú Nhuận, Tp. HCM.
- Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Thới An, địa điểm xây dựng: quận 12, Tp. HCM.
- Khu nhà ở Kinh doanh 4,027 ha phường Phú Hữu, địa điểm xây dựng: quận 09, Tp. HCM.
- Dự án Ngã 3 Gò Trang, địa điểm xây dựng: quận 09, Tp. HCM.
- Khu nghỉ dưỡng xã Long Hòa, địa điểm xây dựng: xã Long Hòa huyện Cần Giờ, Tp. HCM.
- Dự án Khu dân cư Tân Phú Trung, địa điểm xây dựng: huyện Củ Chi, Tp. HCM.
- Dự án chung cư 42B Trần Hưng Đạo, quận Bình Tân, Tp. HCM.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Số TT	CHỈ TIÊU	ĐVT	TH 2011	KH 2012	TH 2012	% <u>TH12</u> KH12	% <u>TH12</u> TH11
1	Tổng giá trị sản lượng	Tr. đ	155.656	164.000	112.770	68,762	72,448
2	Tổng doanh thu	Tr. đ	173.891	130.000	140.128	107,790	80,583

3	Lợi nhuận trước thuế	"	34.658	31.680	32.969	104,068	95,126
4	Nộp ngân sách	"	10.525	22.378	13.200	58,986	125,415
5	LN sau thuế	Tr. đ	25.917	23.760	24.726	104,065	95,404
6	LN sau thuế/DT	%	14,904	18,280	17,645	96,526	118,391
7	Vốn điều lệ	Tr. đ	58.197	80.876	61.106	75,555	104,998
8	LN sau thuế/VĐL	%	44,530	29,378	40,464	137.735	90,869
9	Cổ tức	%	25	21	20	95,238	80,000
10	Tổng số lao động BQ	Người	494	300	314	104,666	63,562
11	Thu nhập bình quân	Tr. đ	5,1	5,2	5,3	101,923	103,921

2. Tổ chức và nhân sự

Stt	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	Sở hữu cổ phiếu	Sở hữu trái phiếu	Lương	Thưởng
1	Văn Bá Tuấn	CT. HĐQT kiêm TGĐ	178.803	7.424	493.708.660	61.419.425
2	Nguyễn Thành Nhơn	Phó TGĐ - Kỹ Thuật	118.198	5.372	368.329.819	41.621.544
3	Đặng Ngọc Cường	Phó TGĐ - Dự Án	14.210	1.373	335.934.796	47.080.994
4	Văn Bá Dương	Phó TGĐ - Xây Lắp	37.742	11.989	347.622.000	44.786.795
5	Nghiêm Bá Bích	Thư ký HĐQT	56.315	2.575	239.480.817	23.008.095
6	Bùi Nguyên Trung	Chánh VP CT	0	300	234.666.783	38.529.682
7	Nguyễn Tấn Bình	Phó VP - TTKH	53.647	2.579	228.241.166	38.821.320
8	Bùi Thị Cẩm Tú	Phó VP - Lễ Tân	17.099	1.359	213.877.152	40.268.701
9	Đỗ Quý Nhật Quang	Trưởng Phòng KT-DA	72.136	3.353	276.996.580	49.722.662
10	Hà Xuân Lan	Phó Phòng KT-DA	0	0	223.223.485	37.882.458
11	Văn Bá Duy An	Phó Phòng KT-DA	0	6.710	227.963.850	26.892.568
12	Phạm Hồng Chí	KTTTrưởng	70.074	3.264	376.571.490	44.786.795

13	Trương Thị Mỹ Hoàng	PP Kế Toán	6.592	0	224.094.562	35.272.513
14	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	TP Kinh doanh	19.999	1.689	270.733.519	37.296.474
15	Trần Văn Giải	P. Giám Đốc – CN 1	136.627	11.459	239.924.994	33.350.000
16	Bùi Thị Na	KTTrưởng – CN 1	11.025	0	219.535.350	34.900.000
17	Vũ Hoàng Phương	Giám Đốc.CN2	40.285	2.167	178.460.711	56.740.264
18	Trịnh Vũ	P.Giám Đốc An Gia	0	0	146.962.753	49.136.710
19	Nguyễn Thị Dữ Thư	P.Giám Đốc An Gia	0	500	131.808.641	45.508.228
20	Dương Thanh Nga	KTTrưởng - CN 2	0	1.720	145.808.708	50.333.559
21	Đào Thị Thùy Duyên	Giám Đốc – CN 3	17.662	1.172	262.661.511	55.188.241
22	Diệp Vũ Kỳ	P.Giám Đốc - CN 3	5.115	3.152	148.757.327	41.513.779
23	Nguyễn Quốc Bảo	KTTrưởng - CN 3	0	232	148.116.384	34.185.211

– Những thay đổi trong ban điều hành:

* **Ô. Đặng Ngọc Cường** nguyên là Trưởng phòng Kỹ thuật Dự án được bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách Dự án.

* **Ô. Đỗ Quý Nhật Quang** nguyên là Giám đốc Trung tâm Thiết kế An Gia được bổ nhiệm chức vụ Trưởng phòng Kỹ thuật Dự án.

– Số lượng cán bộ, nhân viên: 314 người.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Năm 2012, thị trường bất động tiếp tục trầm lắng với lượng hàng tồn kho trên địa bàn Thành phố rất lớn nên các dự án trọng điểm của Công ty như dự án KDC dọc hương lộ 33, phường Phú Hữu, quận 9 (4ha); dự án chung cư 80 Trần Huy Liệu, phường 15, quận Phú Nhuận; dự án khu nghỉ dưỡng huyện Cần Giờ... tiếp tục phải kéo giãn tiến độ đầu tư để chờ cơ hội thuận lợi hơn trong thời gian tới. Đây cũng là nguyên nhân dẫn đến giá trị sản lượng của Công ty trong năm không đạt được kế hoạch đã đề ra.

Hoạt động đầu tư dự án trong năm của Công ty chủ yếu thực hiện tiếp các thủ tục pháp lý như điều chỉnh quy hoạch của các dự án KDC ngã ba Gò Trang, quận 9 là điều chỉnh quy hoạch 1/2000; dự án KDC dọc hương lộ 33, phường Phú Hữu, quận 9 là điều chỉnh tách khu căn hộ chung cư lập dự án riêng; dự án chung cư 80 Trần Huy Liệu, phường 15, quận Phú Nhuận là điều chỉnh nâng tầng, tăng hệ số sử dụng đất và chuyển

chủ đầu tư về Công ty; dự án khu nghỉ dưỡng Cần Giờ là thiết kế quy hoạch tổng thể mặt bằng 1/500... để sẵn sàng đầu tư và đưa vào khai thác khi thị trường biến chuyển tốt; tổ chức vận hành và khai thác hiệu quả các dự án đã hoàn thành (văn phòng 127 Trần Huy Liệu, nhà hàng 45 Hoa Lan); thường xuyên làm việc với chủ đầu tư dự án KDC Thới An yêu cầu chủ đầu tư dự án thực hiện đúng tiến độ và bàn giao nền đất theo thời gian đã cam kết với khách hàng; dự án KDC Rạch Miễu phần hạ tầng đã kiểm toán xong, bàn giao cho Khu quản lý giao thông và Nhà nước đã phân cấp cho UBND quận Phú Nhuận quản lý; dự án cao ốc chợ - siêu thị - căn hộ cao tầng PNTECHCONS đã hoàn tất thủ tục pháp lý để thực hiện cấp giấy sở hữu và nay Nhà nước đã cấp giấy sở hữu cho cư dân.

Ngoài ra, để có sản phẩm đưa vào kinh doanh trong các năm kế tiếp khi thị trường sôi động, Công ty tiếp tục khảo sát và lên phương án đầu tư một số dự án như: Dự án KDC Tân Phú Trung tại xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, chung cư 42B Trần Hưng Đạo, quận Bình Tân... Riêng dự án KDC Rạch Miễu còn hạng mục trường học và một phần hạ tầng kỹ thuật thuộc phường 3, quận Bình Thạnh cũng chưa thể đầu tư tiếp do chủ đầu tư dự án KDC Miếu Nổi chưa bàn giao mặt bằng trống và đang có ý kiến yêu cầu xem xét lại các thỏa thuận, cam kết trước đây đã được UBND Tp. HCM phê duyệt bằng văn bản.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm
<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
Tổng giá trị tài sản	301.055.317.705	301.217.193.585	Tăng 0,05%
Doanh thu thuần	161.039.123.632	110.516.652.471	Giảm 31,37%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	21.816.810.302	3.356.966.534	Giảm 84,61%
Lợi nhuận khác	12.841.556.612	29.612.085.493	Tăng 130,59%
Lợi nhuận trước thuế	34.658.366.914	32.969.052.027	Giảm 4,87%
Lợi nhuận sau thuế	25.917.400.966	24.726.789.020	Giảm 4,59%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	25%	20%	Giảm 20%

– Các chỉ tiêu khác: (tùy theo đặc điểm riêng của ngành, của công ty để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất).

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Ghi chú
<i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	0,938	1,005	
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,221	0,273	
<i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,699	0,659	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,320	1,931	
<i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	4,177	2,556	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,535	0,367	
<i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,161	0,224	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,826	0,241	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,086	0,082	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,135	0,030	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

Tổng số cổ phần: 6.110.575 cổ phần.

Loại cổ phần đang lưu hành: phổ thông

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 6.110.575.

b) Cơ cấu cổ đông:

Tổng cộng có 113 cổ đông, cổ đông Nhà nước: chiếm 39,17% trên vốn điều lệ. Cổ đông là tổ chức: Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn TNHH MTV (cổ đông Nhà nước) và Công CP Xuất nhập khẩu Khánh Hội, còn lại là các cổ đông cá nhân trong nước (không có cổ đông nước ngoài).

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm 2012 có thực hiện vốn điều lệ với hình thức trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 05%/VĐL, do đó tăng vốn từ 58.196.720.000 đồng thành 61.105.750.000 đồng.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại là 530 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng 01 cổ phiếu).

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty)

Đánh giá tình hình hoạt động SX-KD và các mặt hoạt động khác trong năm 2012:

1- Hoạt động đầu tư dự án:

Năm 2012, thị trường bất động tiếp tục trầm lắng với lượng hàng tồn kho trên địa bàn Thành phố rất lớn nên các dự án trọng điểm của Công ty như dự án KDC dọc hương lộ 33, phường Phú Hữu, quận 9 (4ha); dự án chung cư 80 Trần Huy Liệu, phường 15, quận Phú Nhuận; dự án khu nghỉ dưỡng huyện Cần Giờ... tiếp tục phải kéo giãn tiến độ đầu tư để chờ cơ hội thuận lợi hơn trong thời gian tới. Đây cũng là nguyên nhân dẫn đến giá trị sản lượng của Công ty trong năm không đạt được kế hoạch đã đề ra.

Hoạt động đầu tư dự án trong năm của Công ty chủ yếu thực hiện hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý như điều chỉnh quy hoạch của các dự án KDC ngã ba Gò Trang, quận 9 là điều chỉnh quy hoạch 1/2000; dự án KDC dọc hương lộ 33, phường Phú Hữu, quận 9 là điều chỉnh tách khu căn hộ chung cư lập dự án riêng; dự án chung cư 80 Trần Huy Liệu, phường 15, quận Phú Nhuận là điều chỉnh nâng tầng, tăng hệ số sử dụng đất và chuyển chủ đầu tư về Công ty; dự án khu nghỉ dưỡng Cần Giờ là thiết kế quy hoạch tổng thể mặt bằng 1/500... để sẵn sàng đầu tư và đưa vào khai thác khi thị trường biến chuyển tốt; tổ chức vận hành và khai thác hiệu quả các dự án đã hoàn thành (văn phòng 127 Trần Huy Liệu, nhà hàng 45 Hoa Lan); thường xuyên làm việc với chủ đầu tư dự án KDC Thới An yêu cầu chủ đầu tư dự án thực hiện đúng tiến độ và bàn giao nền đất theo thời gian đã cam kết với khách hàng; dự án KDC Rạch Miễu phần hạ tầng đã kiểm toán xong, bàn giao cho Khu quản lý giao thông và Nhà nước đã phân cấp cho UBND quận Phú Nhuận quản lý; dự án cao ốc chợ - siêu thị - căn hộ cao tầng PNTECHCONS đã hoàn tất thủ tục pháp lý để thực hiện cấp giấy sở hữu và nay Nhà nước đã cấp giấy sở hữu cho cư dân.

Ngoài ra, để có sản phẩm đưa vào kinh doanh trong các năm kế tiếp khi thị trường sôi động, Công ty tiếp tục khảo sát và lên phương án đầu tư một số dự án như: Dự án KDC Tân Phú Trung tại xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, chung cư 42B Trần Hưng Đạo, quận Bình Tân... Riêng dự án KDC Rạch Miễu còn hạng mục trường học và một

phân hạ tầng kỹ thuật thuộc phường 3, quận Bình Thạnh cũng chưa thể đầu tư tiếp do chủ đầu tư dự án KDC Miếu Nổi chưa bàn giao mặt bằng trống và đang có ý kiến yêu cầu xem xét lại các thỏa thuận, cam kết trước đây đã được UBND Tp. HCM phê duyệt bằng văn bản.

2- Hoạt động thi công xây lắp:

Trong năm, do có rất ít dự án triển khai và việc cạnh tranh giữa các nhà thầu rất quyết liệt nên trong 6 tháng đầu năm Công ty không có công trình lớn để thi công đến tháng 6/2012 Công ty đấu thầu được gói thầu thi công phần thô công trình khu tái định cư Bình Khánh giá trị 145 tỷ đồng, thời gian thi công 11 tháng, hiện Công ty đang tập trung nhân lực, vật lực triển khai thực hiện thi công công trình đúng tiến độ và chất lượng theo hợp đồng đã ký.

Ngoài ra, trong năm Công ty đã hoàn tất các hợp đồng đã ký những năm trước như căn hộ Central Plaza, nhà xưởng Đại Đô, Villa Park Khang Điền..., hiện Công ty đang tập trung thu hồi công nợ các công trình đã hoàn thành, và chủ động nhận thầu thi công các công trình nhỏ lẻ bên ngoài để cân đối chi phí hoạt động của Trung tâm, tuy đã nỗ lực nhưng kế hoạch doanh thu, sản lượng cũng không đạt theo kế hoạch đề ra.

3- Hoạt động tư vấn thiết kế:

Trong năm 2013, tiếp tục thực hiện các công trình đã ký hợp đồng từ năm trước như: Chi cục Thuế Bình Chánh, BMC Vinh, BMC Hưng Long, chung cư Lũy Bán Bích, resort Hội An, khách sạn Dừa, chung cư Song Kim...

Đã xúc tiến và được nhiều đối tác mới đặt niềm tin ký hợp đồng như: BMC Vinh plaza - Nghệ An, chợ Bình Thới - quận 11, qui hoạch khu thương mại Đại Hiệp - Quảng Nam, trường THCS Trần Huy Liệu - Phú Nhuận, qui hoạch khu dân cư Xi măng Hà Tiên 2...

Ngoài ra, đang tiếp cận một số khách hàng tiềm năng có dự án lớn như: Ban nông nghiệp công nghệ cao TP.HCM, Công ty CP Sonadezi An Bình, Công ty BĐS Trần Anh, Tập đoàn Hà Đô, Công ty CP Thanh Niên, Công ty CP 557, Công ty CP Lilama-SHB, Công ty Đại Phúc Gia... Tuy nhiên, do thị trường bất động sản trầm lắng, chủ đầu tư giãn tiến độ, thắt chặt đầu tư nên các công trình

4- Hoạt động kinh doanh - dịch vụ bất động sản:

Tình hình thị trường bất động sản tiếp tục trầm lắng, các giao dịch rất hạn chế, Sàn giao dịch BĐS Phúc Lộc đã quan hệ nhận môi giới cho một số dự án như: chung cư Hyco4 của Công ty Thủy Lợi 4A, căn hộ The Harmona của Công ty CP Thanh niên, Khu Du Lịch sinh Thái Giang Điền của Cty CP Giang Điền... tuy nhiên do sản phẩm căn hộ, đất nền của các dự án này thuộc phân khúc cao cấp nên khách hàng cũng không quan tâm nhiều. Doanh thu hoạt động môi giới của đơn vị trong năm 2012 chủ yếu là môi giới chuyển nhượng, cho thuê căn hộ cao ốc PNTECHCONS và một số nhà riêng lẻ chỉ đủ bù đắp phần nào chi phí hoạt động chung, duy trì ổn định lao động để thực hiện các công việc nội bộ Công ty giao.

5- Hoạt động tài chính:

Đã thực hiện xong việc tăng vốn điều lệ lên 61,107 tỷ đồng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2012 (chia cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông là 5%). Việc chuyển đổi trái phiếu sang cổ phiếu theo phương án phát hành đã được phê duyệt nhưng còn đang vướng mắc, do sau chuyển đổi tỷ lệ vốn của cổ đông Nhà nước bị sụt giảm hiện Công ty đã chuẩn bị phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho cổ đông Nhà nước mua để đảm bảo vốn Nhà nước đạt 39,17%/VĐL trình Đại hội đồng cổ đông.

Thực hiện kiểm toán xong chi phí trích trước các phần đã thực hiện của dự án KDC Rạch Miễu tính đến ngày 31/12/2010 và dự toán trích trước để thực hiện phần dở dang còn lại của dự án, làm cơ sở lập hồ sơ báo cáo quyết toán chuyển thể.

Thực hiện điều hòa vốn, đáp ứng đủ nhu cầu vốn cho hoạt động SX-KD của Công ty.

Thực hiện công tác kiểm toán tài chính hàng năm đúng theo quy định.

- Những tiến bộ công ty đã đạt được .

IV. Quản trị công ty

Nhìn chung, năm 2012, thị trường bất động sản tiếp tục đóng băng, giá bất động sản sụt giảm, Công ty đã nỗ lực phấn đấu thực hiện các chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông giao, nhưng do phải dừng đầu tư các dự án lớn nên chỉ tiêu về sản lượng chưa đạt như mong muốn. Tuy nhiên chỉ tiêu quan trọng là doanh thu và lợi nhuận Công ty đã vượt kế hoạch đề ra. Cụ thể, doanh thu đạt 140,13 tỷ đồng (đạt 107,79% so với kế hoạch), lợi nhuận sau thuế đạt 24,73 tỷ đồng (đạt 104,08% so với kế hoạch). Từ đó, ổn định tốc độ tăng trưởng của Công ty, đảm bảo chia cổ tức cho cổ đông, thu nhập của CB.NV tiếp tục được cải thiện, kích thích được người lao động tận tâm, tận lực và gắn kết lâu dài với Công ty.

1. Hội đồng quản trị

- a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Stt	Họ tên	Chức vụ	Sở hữu cổ phần (10.000 đồng/01 CP)	Sở hữu trái phiếu (100.000 đồng/01 TP)
1	Ô. Văn Bá Tuấn	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.	178.803	7.424
2	Ô. Nguyễn Thành Nhơn	thường trực HĐQT kiêm phó Tổng Giám đốc	118.198	5.372
3	Ô. Phạm Hồng Chí	thành viên HĐQT	70.074	3.264

		kiêm Kế toán trưởng		
4	B. Lê Hồng Nhung	thành viên HĐQT (đại diện vốn Nhà nước, không điều hành)	32.501	1.000
5	Ô. Lê Hữu Sơn	thành viên HĐQT (thành viên độc lập, không điều hành).	199.442	6.750

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: không có

c) **Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

Năm 2012, thị trường bất động sản đóng băng chưa có dấu hiệu phục hồi, tỉ lệ nợ xấu ngân hàng tăng cao việc huy động vốn cho sản xuất và đầu tư bị ách tắc, nhiều doanh nghiệp phải thu hẹp sản xuất, kéo giãn đầu tư hoặc giải thể đã ảnh hưởng không ít đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, HĐQT đã lãnh đạo công ty hoàn thành nhiệm vụ mà Đại hội Cổ đông năm 2012 đề ra, kết quả năm 2012 đạt được như sau:

+ Tổng doanh thu	:	140,12 tỷ đồng.
+ Lợi nhuận trước thuế	:	32,97 tỷ đồng.
+ Lợi nhuận sau thuế	:	24,73 tỷ đồng.
+ Cổ tức	:	20 %/VĐL.

HĐQT đề ra các chủ trương, nghị quyết và quyết định nhằm chỉ đạo kịp thời và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban điều hành Công ty hoàn thành nhiệm vụ SXKD, cũng như luôn thực hiện theo đúng nghị quyết ĐHCĐ. Năm 2012, HĐQT đã thực hiện được các công tác sau:

- Tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên năm 2012.
- Tổ chức 05 phiên họp HĐQT để kiểm tra, đánh giá kết quả hoạt động cũng như chỉ đạo thực hiện các hoạt động SXKD của Công ty, cụ thể:
 - + Tăng vốn điều lệ từ 58.196.720.000 đồng lên 61.105.750.000 đồng.
 - + Đã hoàn tất các thủ tục chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu (hiện đang chờ chấp thuận của UBND Tp. HCM).
 - + Quản lý, theo dõi danh sách cổ đông.
 - + Thực hiện điều chỉnh một số kế hoạch SXKD để tạo hiệu quả cao nhất.

Phương hướng hoạt động của HĐQT năm 2013:

- HĐQT thực hiện theo đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2013 khi được thông qua.

- Hoàn tất việc tăng vốn điều lệ thành 87,574 tỷ đồng (gồm trái phiếu chuyển đổi và phát hành cổ phiếu riêng lẻ).
- Thanh toán cổ tức của năm 2012 (khi hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ).
- Cải tiến về quản lý điều hành ngày càng chuyên nghiệp, đáp ứng với sự phát triển của đơn vị.
- Tiếp tục triển khai thực hiện các dự án như Chung cư ANGIA-PNTECHCONS; dự án KDC Hương lộ 33, phường Phú Hữu quận 09; dự án Khu nghỉ dưỡng tại xã Long Hòa, huyện Cần Giò; và xúc tiến để hợp tác liên doanh đầu tư các dự khác.
- Cân nhắc điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thị trường nhằm giữ vững hoạt động SXKD để đạt hiệu quả tốt nhất.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty/tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: không có.

2. Ban Kiểm soát

Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Stt	Họ tên	Chức vụ	Sở hữu cổ phần (10.000 đồng/01 CP)	Sở hữu trái phiếu (100.000 đồng/01 TP)
1	Ô. Nghiêm Bá Bích	Trưởng BKS	56.315	2.575
2	Ô. Nguyễn Trọng Đồng	Thành viên BKS	8.367	2.587
3	B Nguyễn Thị Vân	Thành viên BKS	0	0

a) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Đã tổ chức 05 phiên họp để kiểm tra, đánh giá kết quả hoạt động SXKD của Công ty.

Các hoạt động của Ban Kiểm soát (BKS) năm 2012:

Trong năm 2012, BKS tiến hành các hoạt động sau:

+ Tham gia các cuộc họp của HĐQT về chiến lược hoạt động kinh doanh năm 2012 của Công ty, tổng kết và xác lập kế hoạch, chỉ định công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán tài chính Công ty.

+ Tham gia các buổi họp giao ban của Ban Lãnh đạo Công ty về kế hoạch kinh doanh hàng tháng, quý, năm và báo cáo tình hình thực hiện kết quả kinh doanh.

+ Xem xét các báo cáo của tổ chức kiểm toán.

+ Xem xét các báo cáo tổng kết tài chính, SXKD từng quý của phòng Tài chính Kế toán cung cấp.

+ Giám sát việc chấp hành nghĩa vụ của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật (bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác).

Tóm lại, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã tạo điều kiện thuận lợi để BKS hoàn thành nhiệm vụ.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Stt	Họ tên	Lương	Thù lao	Thưởng
1	Ô. Văn Bá Tuấn	493.708.660	75.276.000	25.819.000
2	Ô. Nguyễn Thành Nhơn	368.329.819	50.220.000	19.555.000
3	Ô. Phạm Hồng Chí	376.571.490	50.220.000	19.555.000
4	B. Lê Hồng Nhung	0	50.220.000	19.555.000
5	Ô. Lê Hữu Sơn	0	45.416.500	17.799.500

Stt	Họ tên	Lương	Thù lao	Thưởng
1	Ô. Nghiêm Bá Bích	239.480.817	50.850.000	19.712.500
2	Ô. Nguyễn Trọng Đồng	0	40.002.000	16.153.000
3	B Nguyễn Thị Vân	0	36.751.000	15.653.000

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: không thay đổi.

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không có.

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: đang thực hiện và sẽ tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty trong năm 2013.

V. Báo cáo tài chính (đính kèm Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2012).

1. Ý kiến kiểm toán



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH
KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)

29 Võ Thị Sáu, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh
ĐT: (08) 3.8205 944 - (08) 3.8205 947-Fax: (08) 3.8205 942
Email: info@aascs.com.vn - Website: www.aascs.com.vn

Số: 56/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo Tài chính năm 2012 của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận

Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận được lập ngày 01 tháng 02 năm 2013 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được trình bày từ trang 06 đến trang 33 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

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

Hạn chế phạm vi kiểm toán:

Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, Công ty có khoản công nợ phải trả về cổ phần hóa trị giá 27.340.046.087đ cho Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn, khoản công nợ phải trả này đang được Tổng Công ty xem xét quyết toán lại với Công ty. Công ty xác định giá trị phải trả về cổ phần hóa 27.340.046.087 đ trên sẽ không phải chịu lãi suất do chậm nộp về Tổng Công ty.

Tại thời điểm 31/12/2012 Công ty có khoản vay bằng trái phiếu chuyển đổi trị giá vay nợ 30.000.000.000 đ thời hạn 2 năm, huy động đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng 127 Trần Huy Liệu với lãi suất 10%/năm đã đáo hạn ngày 01/06/2012 nhưng hiện tại Công ty vẫn chưa tiến hành tăng vốn từ chuyển đổi trái phiếu thành 226,407 cổ phiếu mệnh giá 10,000 đ/CP. Theo giải trình của Ban Giám đốc Công ty do việc phát hành trái phiếu chuyển đổi, sau khi chuyển đổi thành cổ phiếu thì tỷ lệ sở hữu cổ đông Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn (Cổ đông Nhà nước) giảm từ 39,17% xuống còn 36,39% nên ngày 18/12/2012 Công ty đã có công văn số 194/CV-KTXD trình UBND Thành Phố HCM, Cục Quản lý Vốn, Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH Một Thành Viên xin thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu và phương án xin phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho Cổ đông Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH Một Thành Viên (Cổ đông Nhà nước) để đảm bảo phần vốn của Cổ đông Nhà nước tại Công ty vẫn được giữ tỷ lệ 39,17% sau khi chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu.

Cho đến ngày 31/12/2012 Công ty vẫn không nhận được công văn trả lời của các cấp liên quan nên Công ty chưa thực hiện chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu. Từ ngày 01/06/2012 đến ngày 31/12/2012 Công ty đã ngưng tính lãi suất phải trả cho khoản vay trên và đang chờ nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 thông qua phương án chi trả cổ tức hoặc lãi vay cho các cổ đông là trái chủ chuyển đổi.

Ngày 01/12/2010 Công trình của dự án "Chợ - Siêu thị - Căn hộ cao tầng" tại khu dân cư Rạch Miễu Quận Phú Nhuận do Công ty làm chủ đầu tư đã được nghiệm thu, đưa vào sử dụng để bàn giao và bán các căn hộ cho khách hàng nhưng do công trình vẫn còn một số hạng mục chưa được hoàn thành theo qui hoạch ban đầu của dự án như hệ thống xử lý nước thải, hệ thống thông tin liên lạc, xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng tại tầng áp mái, sửa chữa văn phòng, sửa chữa nhà chứa rác còn phải thực hiện nên khi ghi nhận doanh thu phát sinh Công ty đã trích trước các chi phí cho các hạng mục còn dở dang này vào giá vốn của dự án. Tính đến thời điểm 31/12/2012 chỉ còn hạng mục Xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng tầng áp mái chưa được hoàn thành. Công ty cho rằng dự án sẽ được điều chỉnh và không thực hiện các hạng mục trên nên công ty đã hạch toán hoàn nhập khoản chi phí trích trước còn lại của dự án "Chợ - Siêu thị - Căn hộ cao tầng" tại ngày 31/12/2012 với số tiền là 25.033.964.841 đ vào thu nhập khác trong năm 2012. Việc hạch toán hoàn nhập này chúng tôi không thể đưa ra ý kiến là hợp lý hay không vì chúng tôi không thể thu thập được các bằng chứng cho cơ sở hạch toán hoàn nhập chi phí trích trước trên.

THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN QUỐC TẾ JHI

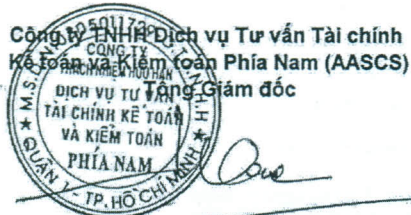


GLOBAL PRESENCE - LOCAL EXCELLENCE

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi ngoại trừ những ảnh hưởng vì lý do nêu trên, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 1 năm 2013



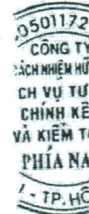
ĐỖ KHẮC THANH

Chứng chỉ KTV số: Đ0064/KTV

Kiểm toán viên

LÊ VĂN TUẤN

Chứng chỉ KTV số: 0479 /KTV



2. Báo cáo tài chính tóm tắt được kiểm toán

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN
Lầu 2, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7.QPN - TP.HCM

Báo cáo Tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2012

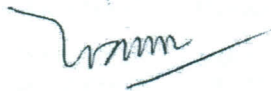
Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	105.586.893.515	149.323.464.383
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21		
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	105.586.893.515	149.323.464.383
11	4. Giá vốn hàng bán	23	78.562.630.966	110.560.943.978
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		27.024.262.549	38.762.520.405
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	4.929.758.956	11.715.659.249
22	7. Chi phí tài chính	25	1.195.882.480	3.160.984.465
23	Trong đó: Chi phí lãi vay			
24	8. Chi phí bán hàng		33.943.237	36.553.858
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		27.367.229.254	25.463.831.029
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.356.966.534	21.816.810.302
31	11. Thu nhập khác	26	29.612.085.493	12.852.283.705
32	12. Chi phí khác			10.727.093
40	13. Lợi nhuận khác		29.612.085.493,0	12.841.556.612
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		32.969.052.027	34.658.366.914
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27	8.242.263.007	8.740.965.948
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>24.726.789.020</u>	<u>25.917.400.966</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	28	4.090	4.613

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 02 năm 2013

Người lập biểu

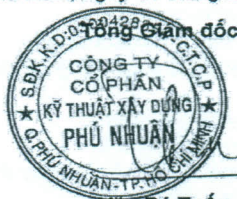
Kế toán trưởng





Nguyễn Thị Tường Vân

Phạm Hồng Chí



Văn Bá Tuấn

Ngày 18 tháng 04 năm 2013

**Xác nhận của đại diện theo pháp luật
của Công ty**



Văn Bá Tuấn