



Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Tên Công ty đại chúng: **Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận**

Năm báo cáo: 2017

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 : 92.828.020.000 đồng.
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 92.828.020.000 đồng.
- Địa chỉ: Lầu 02 lô C cao ốc PNTECHCONS - Số 48 đường Hoa Sứ, phường 7, quận

Phú Nhuận, Tp.HCM.

- Số điện thoại : (028) 3517 3674
- Số fax : (028) 3517 2490
- Website : www.pntc.vn
- Mã cổ phiếu : PNT
- Sàn giao dịch : UPCOM

2. 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 20 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 giao dịch BĐS.

Các giai đoạn hình thành và phát triển của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận:

• 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 Tp. HCM (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 Tp. HCM (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 Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (từ 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 Cổ phần 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 Nghỉ dưỡng Cần Giờ
5. Dự án Nhà VP 127 Trần Huy Liệu
6. Thi công xây dựng Nhà Văn phòng đa chức năng 199 Điện Biên Phủ
7. Thi công xây dựng Khu Chung cư 18 tầng Thái An
8. Thi công xây dựng nhà xưởng Công ty Nam Quang-KCN Tây Bắc Củ Chi
9. Thi công xây dựng cao ốc SCB 242 Cống Quỳnh

10. Thi công xây dựng Becamex Office Tower tại Bình Dương
11. Nhà xưởng Đại Đô diện tích 7.800m².
12. Hai tầng hầm cao ốc Central Plaza diện tích trên 5.000 m².
13. Khu dân cư Villa Park: 40 căn villa cao cấp.
14. Nhà hàng tiệc cưới BMC Hà Tĩnh.
15. Chung cư tái định cư Bình Khánh, quy mô 1 hầm, 25 lầu, phục vụ dự án Thủ thiêm của Thành phố.
16. Các công trình nhỏ, nhà phố khác...

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

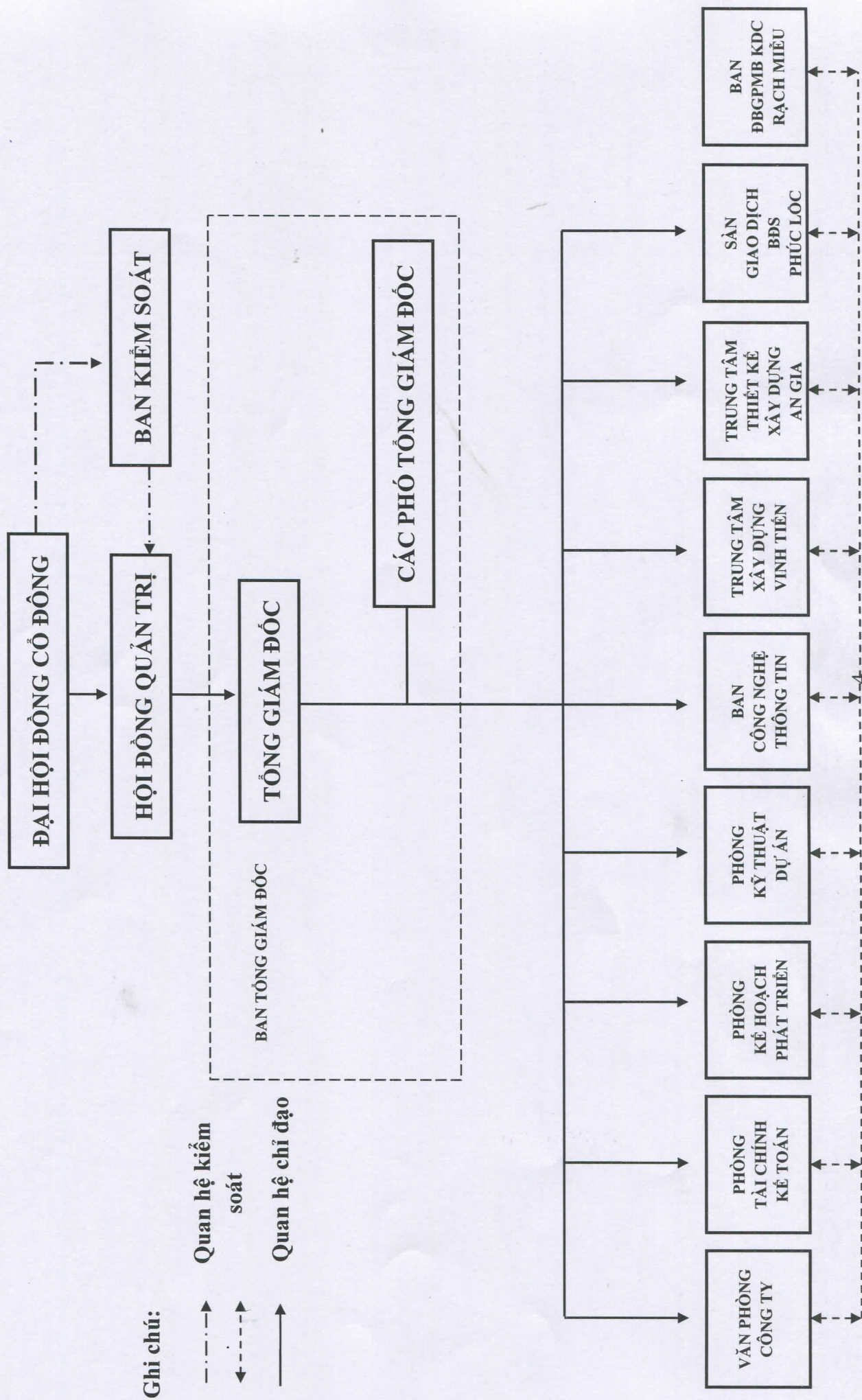
- Ngành nghề kinh doanh: đầu tư dự án, kinh doanh bất động sản, xây dựng dân dụng.
- Địa bàn kinh doanh: thành phố Hồ chí Minh.

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

- Cơ cấu bộ máy quản lý:

33
C
C
HU
H
U
A

**SƠ ĐỒ BỘ MÁY QUẢN LÝ
CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**



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 7, 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 7, 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 7, quận Phú Nhuận, Tp. HCM.

• Định hướng phát triển:

- Mục tiêu chủ yếu của Công ty là tiếp tục thực hiện các dự án đang đầu tư như:
 - o Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Thới An, địa điểm xây dựng: quận 12, Tp. HCM.
 - o Khu nhà ở Kinh doanh 4,027 ha phường Phú Hữu, địa điểm xây dựng: quận 09, Tp. HCM.
 - o Khu nghỉ dưỡng xã Long Hòa, địa điểm xây dựng: xã Long Hòa, huyện Cần Giờ, Tp. HCM.
- Đồng thời tiếp tục tìm kiếm các lĩnh vực kinh doanh mới.

II. Tình hình hoạt động trong năm 2017:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

STT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	KẾ HOẠCH 2017	THỰC HIỆN NĂM 2017	TỶ LỆ TH/KH
1	Sản lượng	Tr. đồng	63.426	70.269	110,79%
2	Doanh thu	“	86.356	80.310	92,99%
3	Lợi nhuận sau thuế	“	8.600	20.688	240,56%
4	Cổ tức	%	Tối thiểu 7%	Dự kiến 10%	142,8%
5	Tổng số Lao động bình quân (người)				43
6	Thu nhập bình quân triệu đồng/người				15,104

2. Tổ chức và nhân sự

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Sở hữu cổ phiếu
1	Ngô Như Hùng	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	929.931 (trong đó ĐDVNN: 928.227)

2	Nghiêm Bá Bích	Phó Tổng Giám đốc	80.501
3	Vũ Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc	60.183
4	Huỳnh Thị Hoàng Yến	Kế toán Trưởng	
5	Lê Khắc Yên	TP.Kế hoạch – Phát triển, Thư ký HĐQT	3.180
6	Nguyễn Tấn Bình	PP.Kế hoạch – Phát triển	77.706
7	Ngô Minh Khôi	PP.Kế hoạch – Phát triển	
8	Huỳnh Thị Hồng Diễm	Chánh Văn phòng Công ty	8.205
9	Đỗ Quý Nhật Quang	TP.Kỹ thuật Dự án, Thành viên BKS	102.800
10	Hà Xuân Lan	PP.Kỹ thuật Dự án	
11	Nguyễn Thị Dự Thư	PP.Kỹ thuật Dự án	4.076
12	Văn Bá Duy An	Trưởng Ban Công nghệ Thông tin	75.911

– Những thay đổi trong ban điều hành: Có (bổ sung thêm 01 Phó phòng Kế hoạch Phát triển).

– Số lượng nhân viên: 43 người.

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

3.1 Dự án do Công ty làm chủ đầu tư:

– Dự án khu nghỉ dưỡng xã Long Hòa, huyện Cần Giờ: Thực hiện theo Nghị quyết của HĐQT, Công ty đang tìm đối tác để chuyển nhượng các thửa đất Công ty đã mua.

– Dự án Khu dân cư (KDC) Rạch Miễu:

+ Hạ tầng chung: phần dự án thuộc đất quận Phú Nhuận đã thực hiện xong và bàn giao cho Khu quản lý giao thông. Phần thuộc đất quận Bình Thạnh đang chờ công ty là chủ đầu tư dự án KDC Miếu Nổi bàn giao để tiếp tục đầu tư hoàn chỉnh (thực hiện theo Thông báo số 321/TB-VP-QLĐT ngày 15/04/1997 của UBNDTP).

+ Công trình công cộng: các công trình công cộng thuộc dự án hạ tầng KDC Rạch Miễu: đã bàn giao cho UBND quận Phú Nhuận đưa vào khai thác vận hành theo đúng qui hoạch. Riêng dự án “Trường học” thực hiện theo Thông báo kết luận số 712/TB-VP ngày 05/09/2017 của UBND Thành phố: chấp thuận chủ trương cho phép đầu tư dự án Trường THCS Cầu Kiệu bằng nguồn vốn ngân sách Thành phố để đẩy nhanh tiến độ của dự án. Hiện Công ty đang chuẩn bị mặt bằng để bàn giao cho UBND quận Phú Nhuận để tiếp tục đầu tư thực hiện. Riêng giá trị trích trước để xây dựng trường học, Công ty đang chờ Sở Tài chính sẽ tính toán để Công ty nộp lại ngân sách.

3.2 Dự án hợp tác đầu tư:

– Dự án “Khu dân cư & Dịch vụ Thương mại Gò Trang” tại phường Phú Hữu quận 9 (hợp tác với DNTN Anh Dũng): hiện Công ty vẫn đang tiếp tục thực hiện các thủ tục để thoái vốn theo Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT ngày 06/10/2014 của Hội đồng quản trị Công ty.

– Dự án “Khu nhà ở Kinh doanh” tại phường Phú Hữu quận 9 (hợp tác với DNTN Anh Dũng): Công ty đang thúc Chủ đầu tư sớm hoàn tất việc mở đường dẫn vào dự án. Hiện nay hồ sơ đang thụ lý tại UBND quận 9.

– Dự án “Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Thới An” tại phường Thới An quận 12: Công ty vẫn đang đốc thúc Chủ đầu tư sớm hoàn tất công tác đền bù cho các hộ dân còn lại và hoàn tất hạ tầng dự án để bàn giao cho các khách hàng của Công ty.

– Mặt bằng 258/81/6 Lê Quang Định, phường 7, quận Bình Thạnh, Tp.HCM (DTKV: 344,6 m²): UBND Quận Bình Thạnh đã phê duyệt phương án tách thành 6 thửa của Công ty. Hiện đã thi công xong phần hạ tầng và đã được UBND quận Bình Thạnh nghiệm thu.

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính:

Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2016	NĂM 2017	% TĂNG, GIẢM
	<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
1	Tổng giá trị tài sản	279.675.851.614	288.754.898.604	Tăng 3,25%
2	Doanh thu thuần	13.813.121.744	18.151.670.579	Tăng 31,41%
3	Lợi nhuận từ hoạt động KD	-6.269.002.974	-16.150.198.687	Tăng 157,62%
4	Lợi nhuận khác	643.694.575	39.327.543.124	Tăng 6009,66%
5	Lợi nhuận trước thuế	-5.625.308.399	23.177.344.437	Tăng 512,02%
6	Lợi nhuận sau thuế	-5.625.308.399	20.688.103.865	Tăng 467,77%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	7%	10%	Tăng 42,86%

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2017	Năm 2016
1. Bố trí cơ cấu tài sản và nguồn vốn			
1.1. Bố trí cơ cấu tài sản			
- Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	%	67,73	59,29
- Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	%	32,27	40,71
1.2. Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
- Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	%	51,81	54,09
- Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	107,50	117,80

2. Khả năng thanh toán			
2.1. Khả năng thanh toán ngắn hạn	Lần	2,13	1,73
2.2. Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,87	1,05
2.3. Khả năng thanh toán tức thời	Lần	0,16	0,31
3. Khả năng sinh lời			
- Hệ số lợi nhuận gộp trên doanh thu thuần	%	47,46	53,99
- Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	%	113,97	(40,72)
- Hệ số lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	%	15,46	(4,24)
- Hệ số lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	7,28	(2,13)
- Hệ số lợi nhuận từ HĐKD / Doanh thu thuần	%	(88,97)	(45,38)
4. Hệ số đo lường hiệu quả hoạt động			
- Vòng quay tài sản	Vòng	0,06	0,05
- Vòng quay các khoản phải thu	Vòng	0,22	0,15
- Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,20	0,28
- Vòng quay vốn lưu động	Vòng	0,21	0,19

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

5.1. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần : 9.282.802 cổ phần.
- Loại cổ phần đang lưu hành : phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 9.282.272 cổ phần.

5.2. Cơ cấu cổ đông:

- Tổng cộng có 225 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), Công CP Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội và Công ty TNHH TVĐT Minh Thiên Việt; 02 cổ đông là người nước ngoài; còn lại là các cổ đông cá nhân trong nước.

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

- Trong năm 2017 không thực hiện tăng vốn điều lệ.

5.4. 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 Tổng Giám đốc

1. Hoạt động đầu tư dự án:

1.1 Dự án do Công ty làm chủ đầu tư:

- Dự án khu nghỉ dưỡng xã Long Hòa, huyện Cần Giờ: Thực hiện theo Nghị quyết của HĐQT, Công ty đang tìm đối tác để chuyển nhượng các thửa đất Công ty đã mua. Tuy nhiên chỉ có thể chuyển nhượng 02 thửa đất (2.655,9 m²) do đã cập nhật tên của Công ty vào sổ đỏ trước năm 2008, phần còn lại 03 thửa đất (10.646,4 m²) chưa cập nhật theo

công văn số 15347/TTĐK-ĐK ngày 13/06/2008 của Sở TNMT Tp.HCM muốn cập nhật tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì doanh nghiệp phải được cấp văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư. Hiện nay toàn bộ các thửa đất trên nằm trong quy hoạch khu lấn biển.

– Dự án Khu dân cư (KDC) Rạch Miễu:

+ Hạ tầng chung: phần dự án thuộc đất quận Phú Nhuận đã thực hiện xong và bàn giao cho Khu quản lý giao thông. Phần thuộc đất quận Bình Thạnh đang chờ công ty là chủ đầu tư dự án KDC Miếu Nổi bàn giao để tiếp tục đầu tư hoàn chỉnh (thực hiện theo Thông báo số 321/TB-VP-QLĐT ngày 15/04/1997 của UBNDTP).

+ Công trình công cộng: các công trình công cộng thuộc dự án hạ tầng KDC Rạch Miễu: đã bàn giao cho UBND quận Phú Nhuận đưa vào khai thác vận hành theo đúng qui hoạch. Riêng dự án “Trường học” thực hiện theo Thông báo kết luận số 712/TB-VP ngày 05/09/2017 của UBND Thành phố: chấp thuận chủ trương cho phép đầu tư dự án Trường THCS Cầu Kiệu bằng nguồn vốn ngân sách Thành phố để đẩy nhanh tiến độ của dự án. Hiện Công ty đang chuẩn bị mặt bằng để bàn giao cho UBND quận Phú Nhuận để tiếp tục đầu tư thực hiện. Riêng giá trị trích trước để xây dựng trường học, Công ty đang chờ Sở Tài chính sẽ tính toán để Công ty nộp lại ngân sách.

1.2 Dự án hợp tác đầu tư:

– Dự án “Khu dân cư & Dịch vụ Thương mại Gò Trang” tại phường Phú Hữu quận 9 (hợp tác với DNTN Anh Dũng): hiện Công ty vẫn đang tiếp tục thực hiện các thủ tục để thoái vốn theo Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT ngày 06/10/2014 của Hội đồng quản trị Công ty.

– Dự án “Khu nhà ở Kinh doanh” tại phường Phú Hữu quận 9 (hợp tác với DNTN Anh Dũng): Công ty đang thúc Chủ đầu tư sớm hoàn tất việc mở đường dẫn vào dự án. Hiện nay hồ sơ đang thụ lý tại UBND quận 9.

– Dự án “Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Thới An” tại phường Thới An quận 12: Công ty vẫn đang đốc thúc Chủ đầu tư sớm hoàn tất công tác đền bù cho các hộ dân còn lại và hoàn tất hạ tầng dự án để bàn giao cho các khách hàng của Công ty.

– Mặt bằng 258/81/6 Lê Quang Định, phường 7, quận Bình Thạnh, Tp.HCM (DTKV: 344,6 m²): UBND Quận Bình Thạnh đã phê duyệt phương án tách thành 6 thửa của Công ty. Hiện đã thi công xong phần hạ tầng và đã được UBND quận Bình Thạnh nghiệm thu, dự kiến kinh doanh trong năm 2018.

1.3 Dự án xúc tiến đầu tư:

– Trong năm 2017, Công ty đã tập trung thực hiện xúc tiến đầu tư các dự án tại các địa bàn quận 7, quận 8, huyện Nhà Bè, huyện Bình Chánh, tỉnh Bình Thuận, ... Tuy nhiên do quy mô vốn nhỏ so với ngành kinh doanh bất động sản nên Công ty gặp khó khăn trong việc lựa chọn dự án để đầu tư.

2. Hoạt động Xây lắp: Tập trung thu hồi công nợ Công trình Khu TĐC Bình Khánh

– Phần công nợ còn lại của 02 hợp đồng (phần thô + hoàn thiện) là: 25.092.604.386 đồng.

– Giá trị bảo hành là: 2.396.137.737 đồng

– Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty số 08-17/NQ-HĐQT ngày 19/09/2017 đã thống nhất chi phí bảo hành phát sinh thêm (khoảng 2,42 tỷ đồng) của công trình Khu tái định cư Bình Khánh. Hiện nay đã kết thúc bảo hành công trình.

3. Hoạt động Tư vấn thiết kế:

– Công ty đang tiếp tục thực hiện phần giá trị còn lại của công trình tư vấn thiết kế Chung cư Bình Đăng (giá trị hợp đồng thiết kế công trình 5,5 tỷ đồng); công trình văn phòng Giao thông Sài Gòn (giá trị hợp đồng thiết kế công trình khoảng 1,15 tỷ đồng).

– Ngoài ra, Công ty tiếp tục nhận được các công trình như: công trình Tư vấn thiết kế quy hoạch hạ tầng + thiết kế cơ sở của dự án Trung tâm thương mại - Khách sạn Villa BMC - Việt Trung tại Hà Tĩnh (giá trị hợp đồng khoảng 700 triệu đồng); công trình Trụ sở Ban Chỉ huy Quân sự phường 11, quận 5 (giá trị hợp đồng tư vấn lập báo cáo kinh tế kỹ thuật khoảng 192 triệu đồng); công trình xây dựng Trường Mầm non 9, quận 5 (giá trị hợp đồng khoảng 310 triệu đồng), ...

4. Hoạt động Kinh doanh bất động sản:

➤ Đặc điểm dòng vốn của Công ty: Quy mô vốn nhỏ so với đơn vị kinh doanh bất động sản, dòng tiền do thoái vốn các dự án về theo tiến độ nên Công ty lựa chọn các sản phẩm thanh toán theo tiến độ dự án và cố gắng đàm phán để mua với giá rẻ.

➤ Kinh doanh các sản phẩm thứ cấp: Từ đầu năm 2017 đến nay Công ty đã nắm bắt nhu cầu của thị trường và lựa chọn thời điểm thích hợp để chuyển nhượng các bất động sản đã mua trong năm 2016 của Công ty, cụ thể:

– Đối với 05 căn nhà phố dự án LakeView City quận 2 và 02 căn hộ dự án Botanica Premier quận Tân Bình mua từ Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nova (Novaland): đã chuyển nhượng thành công 02 căn nhà phố LakeView City (lợi nhuận đạt 1,4 tỷ đồng). Dự kiến tiếp tục kinh doanh các căn còn lại trong năm 2018.

– Đối với 21 lô đất nền nhà phố dự án Khu nhà ở Long Thới – Nhơn Đức huyện Nhà Bè mua từ Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà (Intresco): đã chuyển nhượng 02 lô, các lô còn lại chờ thời điểm giá thị trường thuận lợi sẽ tiếp tục kinh doanh.

– Đối với 18 căn hộ dự án Cao ốc SGCC – Bình Quới 2 mua từ Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn TNHH – MTV: đang thực hiện các thủ tục chuyển nhượng với khách hàng theo quy định (ký văn bản chuyển nhượng và chuyển hồ sơ cho Chủ đầu tư xác nhận).

– Đối với Mặt bằng Tầng 2 khu TM-DV cao ốc SGCC – Bình Quới 1: hiện đã cho thuê 100% diện tích với mức giá khoảng 14 USD/m².

– Đối với 12 căn nhà phố dự án Thăng Long Home - Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai mua từ Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long: Công ty đã nộp đầy đủ hồ sơ để lập thủ tục cấp chủ quyền sở hữu các căn nhà trên. Dự kiến bán hoặc cho thuê trong năm 2018.

– Ngoài ra, trong năm 2017 Công ty đã tiếp tục mua thêm 01 số sản phẩm bất động sản thứ cấp như:

– 07 căn hộ dự án Moonlight Boulevard quận Bình Tân mua từ Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Hưng Thịnh: Công ty đang chờ thời điểm giá thị trường thích hợp sẽ tiến hành kinh doanh các căn hộ trên. Dự kiến thực hiện trong năm 2018.

– Mặt bằng số 629/12C-14 CMT8, phường 15, quận 10, Tp.HCM (DTKV: 229,2 m²): Đã hoàn tất các thủ tục xin cấp mới Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn nhà tên cho

Công ty. Hiện Công ty đang thực hiện các thủ tục xin tách thửa và triển khai thực hiện tiếp trong năm 2018.

➤ Kinh doanh cho thuê bất động sản: Năm 2017, Công ty vẫn tiếp tục bố trí sắp xếp lại văn phòng Công ty nhằm tăng thêm diện tích cho thuê và đàm phán tăng giá cho thuê đối với các mặt bằng khác, kết quả đạt được doanh thu cho thuê năm 2017 là 9,723 tỷ đồng (tăng 4,11% so với kế hoạch).

5. Hoạt động Tài chính:

– Trả cổ tức năm 2016: Hoàn tất chi trả cổ tức cho cổ đông là 7% theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2017.

– Tạm ứng cổ tức năm 2017: Dự kiến cổ tức năm 2017 là 10% (Kế hoạch theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2017 tối thiểu 7%), Công ty đã tạm ứng 5% vào ngày 29/01/2018. Phần còn lại Công ty sẽ chi trả sau khi Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018 thông qua.

– Thu hồi công nợ:

+ Công nợ công trình Khu TĐC Bình Khánh: Phần công nợ còn lại 25,092 tỷ đồng, Công ty đang làm việc với Chủ đầu tư để tiếp tục thu hồi bằng tiền hoặc bằng sản phẩm chung cư. Hiện Công ty đã xin trích lập quỹ dự phòng tài chính theo quy định trong năm 2017 cho công trình là 7.527.781.316 đồng (Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính).

+ Công nợ mặt bằng số 80 Trần Huy Liệu, phường 15, quận Phú Nhuận: Công ty hiện đang tích cực thu hồi phần công nợ 3,5 tỷ đồng do chuyển nhượng mặt bằng với Công ty TNHH TM-DV Yên Khánh (nay đổi là Công ty Cổ phần Tập đoàn Yên Khánh).

+ Thu hồi tiếp một số khoản công nợ thi công với giá trị nhỏ.

– Công tác chuyển thể tại thời điểm 19/09/2005: Công ty đã hoàn tất các thủ tục và nộp hồ sơ tại Sở Tài chính theo quy định mới năm 2017 của UBND Thành phố. Hiện Bộ tài chính đã có văn bản trả lời, Công ty sẽ thực hiện theo đúng nội dung của Bộ tài chính.

– Công tác kiểm toán: thực hiện định kỳ 06 tháng/lần.

6. Công tác quản lý cổ đông Công ty: Thực hiện xong việc niêm yết cổ phiếu trên sàn UpCom.

➤ Nhận xét:

– Kinh doanh ngắn hạn trong năm 2017: đạt yêu cầu.

– Các dự án trung và dài hạn: hiện Công ty vẫn đang tiếp tục tìm kiếm quỹ đất để triển khai các dự án cho các năm kế tiếp.

– Chưa thực hiện xong công tác quyết toán chuyển thể tại thời điểm 19/9/2005 do thay đổi chính sách của nhà nước. Dẫn đến các dự án có thể khai thác của Công ty cũng không thể thực hiện.

– Phải trả các chi phí bảo hành công trình Khu TĐC Bình Khánh từ các năm 2013 của Công ty.

– Chưa thể thu hồi được vốn từ các khoản nợ khó đòi như: công trình Khu TĐC Bình Khánh.

– Nguồn vốn hạn chế, ...

– Dân giải quyết các khó khăn tồn đọng như: công trình trường học Cầu Kiệu (trượt giá từ 13 tỷ lên 59 tỷ), quyết toán vốn Nhà nước tại Công ty (hiện đã có văn bản Bộ Tài chính).

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty:

1. Quản trị công ty:

Đã xây dựng Quy chế Quản trị Công ty, thực hiện tốt theo quy chế quản trị. Trong năm 2018 dự kiến sẽ tiếp tục bổ sung Quy chế Quản trị Công ty nhằm quản trị Công ty được tốt hơn.

2. Hội đồng quản trị:

2.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	SỞ HỮU CỔ PHẦN (10.000 ĐỒNG/CP)
1	Ô. Trần Văn Triệu	Chủ tịch HĐQT (Đại diện vốn nhà nước 29,17%)	3.635.809
2	Ô. Ngô Như Hùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty (Đại diện vốn nhà nước 10,00%)	929.931 (trong đó ĐDVNN: 928.227)
3	Ô. Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên HĐQT	168.904
4	Ô. Văn Bá Dương	Thành viên HĐQT	137.574
5	Ô. Lê Hữu Sơn	Thành viên HĐQT	266.446

2.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

– Năm 2017, tình hình thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận có nhiều biến động, Hội đồng quản trị Công ty đã nhận thấy được một số cơ hội để thực hiện nhằm đạt kế hoạch SX-KD theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 ngày 16/06/2017. Kết quả thực hiện kế hoạch SX-KD năm 2017 đã vượt mức kế hoạch về lợi nhuận và cổ tức.

– Kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2017 của công ty:

STT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	KẾ HOẠCH 2017	THỰC HIỆN NĂM 2017	TỶ LỆ TH/KH
1	Sản lượng	Tr. đồng	63.426	70.269	110,79%
2	Doanh thu	“	86.356	80.310	92,99%
3	Lợi nhuận sau thuế	“	8.600	20.688	240,56%
4	Cổ tức	%	Tối thiểu 7%	Dự kiến 10%	142,8%
5	Tổng số Lao động bình quân (người)				43
6	Thu nhập bình quân triệu đồng/người				15,104

HĐQT Công ty 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 ĐHĐCĐ năm 2017. Năm 2017, HĐQT đã thực hiện được các công tác sau:

- Tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên năm 2017.
- Tổ chức 09 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:
 - + Quản lý, theo dõi danh sách cổ đông.
 - + Thực hiện điều chỉnh một số kế hoạch SXKD để tạo hiệu quả cao nhất.
 - + Tháo gỡ các khó khăn trong các dự án đầu tư của Công ty: Dự án “Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Thới An” tại phường Thới An quận 12, Dự án “Khu nhà ở Kinh doanh” tại phường Phú Hữu quận 9, ...
 - + Đẩy nhanh việc thực hiện Quyết toán chuyển thể công ty tại thời điểm 19/09/2005.

3. Ban Kiểm soát

3.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	SỞ HỮU CỔ PHẦN (10.000 ĐỒNG/CP)
1	Bà Trần Kim Hoàn	Trưởng BKS	
2	Ô. Đỗ Quý Nhật Quang	Thành viên BKS	102.800
3	Ô. Lê Hoàng Phi	Thành viên BKS	6.148

3.2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2017, BKS tiến hành các hoạt động sau:

- Tham gia các buổi họp giao ban của Công ty về kế hoạch SXKD hàng tháng, quý, năm và các 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 Công ty 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...).

4. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm 2017:

Đơn vị tính: đồng

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	LƯƠNG	THƯỜNG
I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ			210.140.000	114.140.000
1	TRẦN VĂN TRIỆU	Chủ tịch		18.000.000
2	NGÔ NHƯ HÙNG	Thành viên		
3	NGUYỄN THÀNH NHƠN	Thành viên	210.140.000	60.140.000

4	VĂN BÁ DƯƠNG	Thành viên		18.000.000
5	LÊ HỮU SƠN	Thành viên		18.000.000
II. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC			<u>1.316.170.000</u>	<u>283.290.000</u>
1	NGÔ NHƯ HÙNG	Tổng Giám đốc	391.110.000	88.812.500
2	VŨ HOÀNG PHƯƠNG	Phó Tổng Giám đốc	301.110.000	65.962.500
3	NGHIÊM BÁ BÍCH	Phó Tổng Giám đốc	323.050.000	61.552.500
4	HUYỀN THỊ HOÀNG YẾN	Kế toán trưởng	300.900.000	66.962.500
III. BAN KIỂM SOÁT			<u>242.225.000</u>	<u>62.310.000</u>
1	TRẦN KIM HOÀN	Trưởng ban		10.000.000
2	ĐỖ QUÝ NHẬT QUANG	Thành viên	242.225.000	52.310.000
3	LÊ HOÀNG PHI	Thành viên		
TỔNG CỘNG			1.768.535.000	459.740.000

V. Báo cáo tài chính

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2017:

- Doanh thu năm 2017 : 80.310.332.860 đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 23.177.344.437 đồng.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp : 2.489.240.572 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 20.688.103.865 đồng.

(đính kèm Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2017).

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.01	18.151.670.579	13.813.121.744
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu			
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		18.151.670.579	13.813.121.744
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.02	9.537.398.287	6.355.402.286
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.614.272.292	7.457.719.458
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.03	971.546.549	2.093.768.936
22	7. Chi phí tài chính	VI.04	666.185.221	15.913.337
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		666.185.221	15.913.337
24	8. Chi phí bán hàng			
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.05	25.069.832.307	15.804.578.031
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(16.150.198.687)	(6.269.002.974)
31	11. Thu nhập khác	VI.06	61.187.115.732	1.124.289.458
32	12. Chi phí khác	VI.07	21.859.572.608	480.594.883
40	13. Lợi nhuận khác		39.327.543.124	643.694.575
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		23.177.344.437	(5.625.308.399)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.09	2.489.240.572	
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		20.688.103.865	(5.625.308.399)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.10	2.006	(606)

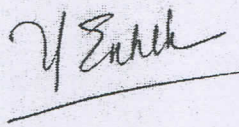
Tp.HCM, ngày 10 tháng 03 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng



ĐOÀN THANH HÀ



HUỲNH THỊ HOÀNG YÊN



NGÔ NHƯ HÙNG

Ngày ..04.. tháng ..4.. năm 2018

Xác nhận của đại diện theo pháp luật của Công ty

TỔNG GIÁM ĐỐC



Ngô Như Hùng

