

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Tên Công ty đại chúng: **Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận**
Năm 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: 87.574.750.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 87.574.750.000 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.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 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 BDS.

Công ty cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận có hơn 20 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) chuyên 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 CP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (từ 9/2005 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:

3. Dự án Cao ốc PN-TECHCONS (18 tầng)
4. Dự án Khu dân cư Phú Hữu
5. Dự án Khu dân cư Thới An
6. Dự án Khu dân cư Gò Trang
7. Dự án Khu Nghỉ dưỡng Cần Giờ
8. Dự án Nhà VP 127 Trần Huy Liệu
9. Thi công xây dựng Nhà Văn phòng đa chức năng 199 Điện Biên Phủ
10. Thi công xây dựng Khu Chung cư 18 tầng Thái An
11. Thi công xây dựng nhà xưởng Công ty Nam Quang-KCN Tây Bắc Củ Chi

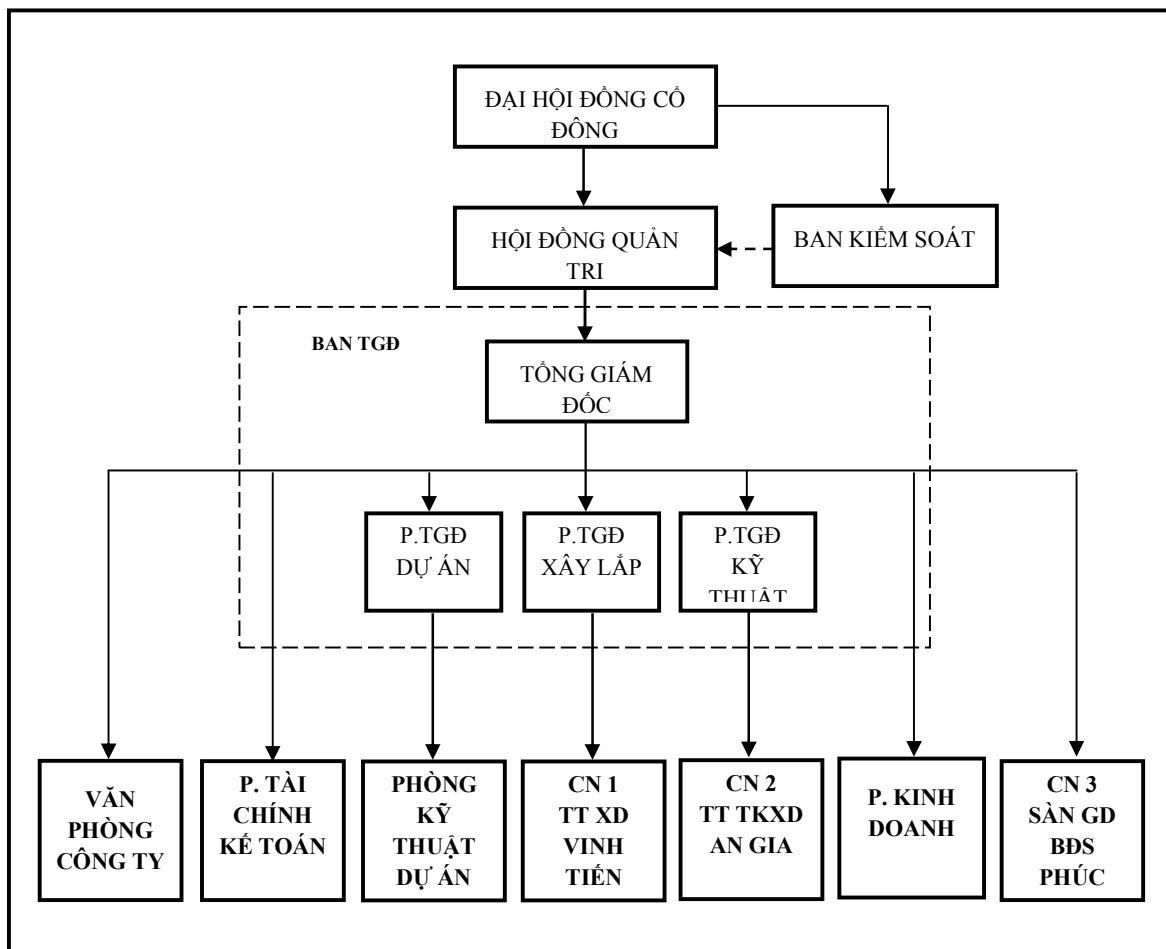
12. Thi công xây dựng cao ốc SCB 242 Cống Quỳnh
13. Thi công xây dựng Becamex Office Tower tại Bình Dương
14. Nhà xưởng Đại Đô diện tích 7.800m².
15. Hai tầng hầm cao ốc Central Plaza diện tích trên 5.000 m².
16. Khu dân cư Villa Park: 40 căn villa cao cấp.
17. Nhà hàng tiệc cưới BMC Hà Tĩnh.
18. Chung cư tái định cư Bình Khánh, quy mô 1 hầm, 25 lầu, phục vụ dự án Thủ thiêm của Thành phố.
19. 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:



– **Các công ty con:**

a. Trung tâm Xây dựng Vinh Tiên

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.

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 Giò, 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	Năm 2012	Năm 2013	
1	Tổng sản lượng	Kế hoạch	Tr. đ	164.000	120.000
		Thực hiện	Tr. đ	112.770	105.000
2	Tổng doanh thu	Kế hoạch	Tr. đ	130.000	140.000
		Thực hiện	Tr. đ	140.128	146.789
		TH/KH	%	107,79	104,85

3	Lợi nhuận sau thuế	Kế hoạch	Tr. đ	23.760	25.099
		Thực hiện	Tr. đ	24.726	14.546
		TH/KH	%	104,07	57,95
4	Vốn điều lệ	Kế hoạch	Tr. đ	80.876	83.376
		Thực hiện	Tr. đ	61.106	87.574
5	Cổ tức	Kế hoạch	%	21	22
		Thực hiện	%	20	18
6	Lợi nhuận sau thuế/doanh thu		%	17,65	9,90
7	Lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ		%	40,46	16,60
8	Nộp ngân sách		Tr. đ	13.200	13.096
9	Tổng số lao động bình quân		Người	314	500
10	Thu nhập bình quân		Tr. đ	5,7	6,1

2. Tổ chức và nhân sự

Stt	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	Sở hữu cổ phiếu
1	Văn Bá Tuấn	CT. HĐQT kiêm TGD	235.732
2	Nguyễn Thành Nhơn	Phó TGD - Kỹ Thuật	159.344
3	Đặng Ngọc Cường	Phó TGD - Dự Án	24.594
4	Văn Bá Dương	Phó TGD - Xây Lắp	129.788
5	Nghiêm Bá Bích	Thư ký HĐQT	75.945
6	Bùi Nguyên Trung	Chánh VP CT	2.307
7	Nguyễn Tấn Bình	Phó VP - TTKH	73.308
8	Đỗ Quý Nhật Quang	Trưởng Phòng KT-DA	96.982
9	Văn Bá Duy An	Phó Phòng KT-DA	71.615
10	Phạm Hồng Chí	KTTrưởng	70.074
11	Trương Thị Mỹ Hoàng	PP Kế Toán	6.592
12	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	TP Kinh doanh	32.814
13	Trần Văn Giới	P. Giám Đốc – CN 1	225.919
14	Bùi Thị Na	KTTrưởng – CN 1	11.486
15	Vũ Hoàng Phương	Giám Đốc.CN2	56.777
16	Trịnh Vũ	P.Giám Đốc An Gia	6.461
17	Nguyễn Thị Dự Thu	P.Giám Đốc An Gia	3.846
18	Dương Thanh Nga	KTTrưởng - CN 2	13.053
19	Đào Thị Thùy Duyên	Giám Đốc – CN 3	26.500
20	Diệp Vũ Kỳ	P.Giám Đốc - CN 3	29.184
21	Nguyễn Quốc Bảo	KTTrưởng - CN 3	1.607

– Những thay đổi trong ban điều hành: không

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

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

Về hoạt động đầu tư dự án công ty đã triển khai đầu tư và kinh doanh các dự án theo chiến lược đầu tư trong tình hình mới như sau:

- Dự án cao ốc PNTECHCONS tại khu dân cư Rạch Miễu:

+ Tiếp tục hoàn thiện các hạng mục để đưa vào kinh doanh, bắt đầu bàn giao căn hộ cho khách hàng, bàn giao 3 tầng làm siêu thị cho UBND quận Phú Nhuận từ năm 2009, lập đầy đủ các thủ tục hoàn công, xác lập sở hữu từng căn hộ cho khách hàng, hoàn tất 100% vào năm 2013, quản lý, vận hành và bảo trì tòa nhà được khách hàng đánh giá cao, nâng cao uy tín thương hiệu của Công ty. Đây là dự án chiến lược, có tầm nhìn, nhờ kịp thời điều chỉnh quy hoạch sử dụng quỹ đất dịch vụ thương mại sang làm cao ốc đa chức năng thương mại, dịch vụ và căn hộ, khi đầu tư biết khai thác và xử lý đúng đắn trong việc huy động vốn, kinh doanh, phân bổ doanh thu, lợi nhuận hợp lý tạo hiệu quả lâu dài và giúp Công ty phát triển bền vững.

- Thực hiện chiến lược điều chỉnh đầu tư (ngừng hoặc kéo dài đầu tư mới dự án đất nền, căn hộ) Công ty đã tập trung đầu tư các dự án khai thác mảng kinh doanh cho thuê văn phòng, dịch vụ và căn hộ gồm:

+ Dự án văn phòng 127 Trần Huy Liệu: Tòa nhà văn phòng cho thuê với tổng vốn đầu tư 35,4 tỷ đồng từ nguồn vốn phát hành trái phiếu chuyển đổi, hoàn thành và đưa vào cho thuê từ năm 2010 tạo nguồn thu ổn định cho Công ty. Đây là công trình sử dụng nguồn vốn huy động từ trái phiếu chuyển đổi có hiệu quả, vừa giúp thoát khỏi vòng xoáy của lãi suất ngân hàng, vừa giúp tăng vốn điều lệ thông qua việc chuyển đổi thành công trái phiếu thành cổ phiếu.

+ Đầu tư hoàn thiện tầng 2 cao ốc PNTECHCONS với diện tích 2.534 m² làm văn phòng Công ty, ổn định nơi làm việc của Công ty và các chi nhánh từ năm 2010. Đây là công trình đầu tư với chi phí thấp do khai thác hợp lý mặt bằng tầng kỹ thuật - dịch vụ của cao ốc PNTECHCONS sử dụng làm văn phòng Công ty tạo điều kiện để khai thác cho thuê các mặt bằng 127 Trần Huy Liệu, 202 Phan Xích Long...

+ Sửa chữa nhà 202 Phan Xích Long thành văn phòng cho thuê từ năm 2010.

+ Đầu tư ba căn nhà liên kế tại số 45 Hoa Lan khu dân cư Rạch Miễu thành nhà hàng với quy mô 03 tầng lầu và 01 tầng hầm (diện tích đất 188 m², tổng diện tích sàn xây dựng là 870 m²) để đưa vào cho thuê làm nhà hàng karaoke từ năm 2011.

+ Sửa chữa bảo trì 39 căn hộ tại chung cư A1, A2, A3, A4 trong Khu dân cư Rạch Miễu thuộc quỹ nhà tái định cư để tận dụng khai thác cho thuê trong thời gian chưa tái bố trí cho các hộ bị giải tỏa.

+ Đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư hoàn thiện hạ tầng đưa vào kinh doanh 08 lô đất nền còn lại trong khu dân cư Rạch Miễu.

+ Đại diện cho các khách hàng đã góp vốn hợp tác với Công ty CP Địa ốc Gia Định trong dự án Khu dân cư Thới An, quận 12 thực hiện công tác quản lý, giám sát tiến độ thực hiện dự án.

- Dự án Công ty chuẩn bị đầu tư để chuyển tiếp cho giai đoạn sắp tới:

+ Dự án 80 Trần Huy Liệu: đầu tư tòa nhà căn hộ PNT An Gia, đường Trần Huy Liệu, phường 15, quận Phú Nhuận với quy mô 07 tầng (không kể tầng hầm và tầng lửng và tầng kỹ thuật) tổng diện tích sàn 6.082m², bao gồm 02 tầng dịch vụ và 42 căn hộ (07 căn penhouse), dự án này nguyên là dự án hợp tác với Vipesco (đơn vị được chỉ định mua đất) nhưng do Vipesco không đủ vốn góp và phải thoái vốn do đầu tư ngoài ngành nên Công ty phải thực hiện các thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất và trực tiếp làm chủ đầu tư dự án.

+ Dự án khu nghỉ dưỡng xã Long Hòa, huyện Cần Giờ: đầu tư một khu nghỉ dưỡng và dịch vụ biển tiếp giáp khu du lịch lấn biển Cần Giờ với quy mô khoảng 02ha bao gồm căn hộ nghỉ dưỡng, nhà hàng, massage, karaoke, hồ bơi... đã chuyển nhượng được 13.302,30 m² đất, hiện đang tiếp tục xúc tiến mua thêm để đạt diện tích đất của dự án là 02ha và thực hiện chuẩn bị đầu tư.

- Dự án hợp tác đầu tư:

+ Dự án KDC Phú Hữu (4ha): Phần đất nền đã thực hiện được khoảng 85%, phần chung cư đang chờ phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 theo quy mô và mục đích đầu tư (nhà thương mại, nhà thu nhập thấp...) và chờ kết nối giao thông với đường cao tốc Tp. HCM - Long Thành - Dầu Giây.

+ Dự án KDC Ngã ba Gò Trang: đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch 1/2000 và lập quy hoạch 1/500, đã thực hiện đền bù được 53%.

- Xúc tiến và lập phương án hợp tác đầu tư các dự án có tiềm năng trong tương lai: Dự án KDC Tân Phú Trung tại xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi (43,15 ha), dự án chung cư 42B Trần Hưng Đạo, quận Bình Tân...

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% 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	301.217.193.585	292.122.889.253	Giảm 3,01%
Doanh thu thuần	105.586.893.515	143.748.542.063	Tăng 36,14%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	3.356.966.534	19.524.245.315	Tăng 581,6%
Lợi nhuận khác	29.612.085.493	237.208.966	Giảm 99,19%
Lợi nhuận trước thuế	32.969.052.027	19.761.454.281	Giảm 40,06%

Lợi nhuận sau thuế	24.726.789.020	14.546.627.388	Giảm 41,17%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	20%	18%	Giảm 10%

– 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 2012	Năm 2013	Ghi chú
<i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,01	0,87	
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,73	0,71	
<i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,66	0,54	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,93	1,18	
<i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Doanh thu thuần</u> Hàng tồn kho bình quân	3,44	9,17	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,35	0,49	
<i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,23	0,1	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,24	0,11	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,08	0,05	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,03	0,14	

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

a) Cổ phần:

Tổng số cổ phần: 8.757.475 cổ phần.

Loại cổ phần đang lưu hành: phổ thông

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 8.756.945 cổ phần.

b) Cơ cấu cổ đông:

Tổng cộng có 157 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 2013 có thực hiện tăng vốn điều lệ với hình thức chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, do đó tăng vốn từ 61.105.750.000 đồng thành 87.574.750.000 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 2013:

1- Hoạt động đầu tư dự án:

Năm 2013, 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 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.

2- Hoạt động thi công xây lắp:

Trong lĩnh vực thi công xây lắp Công ty đã phải đối mặt với khó khăn, thách thức của thị trường bất động sản, các dự án lớn của Công ty đều giãn tiến độ tạm ngưng thực hiện, bên ngoài thì hàng loạt dự án, công trình dở dang ngưng triển khai, nguồn việc khan hiếm, chủ đầu tư năng lực thấp thì nhiều, một số công trình mà chủ đầu tư có khả năng về nguồn vốn thì các doanh nghiệp dự thầu cạnh tranh quyết liệt, công trình có giá thầu thấp nhất nhưng vẫn không được trúng thầu.

Ngoài ra, trong năm Công ty đã hoàn tất các hợp đồng đã ký những năm trước, 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, 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:

Công ty tích cực tận dụng các mối quan hệ để tiếp cận với nhiều chủ đầu tư có dự án tiềm năng nên ngoài thực hiện tốt các dự án như văn phòng 127 Trần Huy Liệu, nhà hàng tại số 45 Hoa Lan, trường trung học cơ sở Cầu Kiệu... (trong đó công trình Văn phòng 127 Trần Huy Liệu được nhận giải thưởng công trình có mặt tiền ốp gạch Inax đẹp), Công ty còn tìm kiếm được nhiều công trình của khách hàng bên ngoài như: Resort Hội An 171 ha, Trung tâm ươm tạo TPHCM 2,5 ha, Ngân hàng Chính sách Xã hội tỉnh Quảng Nam 4 tầng, Chi cục thuế Bình Chánh 6 tầng, BMC Hưng Long 28 tầng, BMC Vinh Plaza 30 tầng, chung cư Song Kim 18 tầng, chung cư Lũy Bán Bích 18 tầng, nội thất sảnh chung cư Hà Đô... Riêng trong lĩnh vực thiết kế trang trí nội ngoại thất, Công ty đã tạo ra được nhiều sản phẩm chất lượng tốt được chủ đầu tư đánh giá cao như: Nội thất căn hộ B901, C601, B605 cao ốc Pntechcons... Đặc biệt đài HTV7 trong chương trình "Tạp chí Văn nghệ" chủ đề điểm nhấn trong không gian nội thất đã chọn phát hình nội thất biệt thự số 99/22A Lê Văn Thọ, Gò Vấp ngày 27/01/2013; nội thất căn hộ C1204 cao ốc Pntechcons được đăng lên "Tạp chí Không Gian Sống" và "Tạp chí online Zing.vn" ngày 10/4/2013.

Ngoài việc thực hiện tốt các hợp đồng đã ký, Công ty cũng đã thiết lập quan hệ với nhiều chủ đầu tư các dự án nhà nước đây cũng là nguồn việc gởi đầu cho những năm tiếp theo như: Trường THCS Trần Huy Liệu (Ban quản lý dự án quận Phú Nhuận), khu trường học phường 6 Tân Bình (Ban quản lý dự án quận Tân Bình), khu quy hoạch 150

ha của Sở Nông nghiệp Tp. HCM, khu quy hoạch 90 ha mở rộng của Ban Nông nghiệp kỹ thuật cao Tp. HCM...

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

Thời gian vừa qua Nhà nước đã ban hành nhiều chính sách kinh tế vĩ mô để bình ổn thị trường, thắt chặt tín dụng BĐS dẫn đến giao dịch bất động sản giảm mạnh và đi vào trầm lắng; giao dịch ít ỏi chỉ tập trung vào nhu cầu nhà ở thật sự, nhiều sàn giao dịch bất động sản trên địa bàn thành phố phải ngưng hoạt động. Bên trong Công ty cũng điều chỉnh giảm kế hoạch đầu tư các dự án mới, đồng nghĩa với việc không có sản phẩm để kinh doanh. Tuy nhiên, Công ty đã nỗ lực duy trì tất cả các mảng hoạt động, đảm bảo thực hiện nhiệm vụ, cụ thể:

- Với hoạt động quản lý bất động sản là lĩnh vực hoạt động mới, nhà nước đến nay cũng chưa xây dựng đầy đủ cơ sở pháp lý cho lĩnh vực hoạt động này nên thường phát sinh các mâu thuẫn phải giải quyết. Cụ thể đối với cao ốc PNTECHCONS được Công ty giao quản lý vận hành cao ốc từ ngày Công ty bàn giao căn hộ cho khách hàng, xây dựng hoàn tất các quy trình quản lý vận hành cao ốc, huấn luyện được đội ngũ nhân viên tận tâm, nhiệt tình, chuyên môn tốt, nên công tác quản lý vận hành cao ốc dần ổn định, Hội nghị nhà chung cư tại cao ốc PNTECHCONS liên tiếp 3 năm (2011-2012-2013) đơn vị được cư dân cao ốc tín nhiệm chọn để quản lý vận hành cao ốc PNTECHCONS cho đến nay.

- Với hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới: đã thực hiện môi giới thành công nhiều sản phẩm như văn phòng 127 Trần Huy Liệu, nhà hàng 43-45 Hoa Lan, các căn hộ chung cư thuộc dự án Rạch Miễu,... Bên cạnh đó, đơn vị cũng chủ động tìm kiếm môi giới sản phẩm của các dự án bên ngoài như khu sinh thái Giang Điền, Chung cư Hyco4 của Công ty Thủy Lợi 4A, Becamex Bình Dương,... và sản phẩm nhà đất riêng lẻ trong khu vực lân cận. Nhìn chung, hoạt động môi giới bất động sản cũng được khách hàng đánh giá chất lượng dịch vụ tốt, đơn vị càng phấn đấu nâng cao tính chuyên nghiệp hơn nữa trong thời gian tới.

5- Hoạt động tài chính:

Đã thực hiện xong việc tăng vốn điều lệ lên 87,57 tỷ đồng từ việc chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu đảm bảo vốn Nhà nước đạt 39,17%/VĐL.

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.

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 2014 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

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

Stt	Họ tên	Chức vụ	Số hữu cổ phần (10.000 đồng/01 CP)
1	Ô. Văn Bá Tuấn	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.	235.732
2	Ô. Nguyễn Thành Nhơn	thường trực HĐQT kiêm phó Tổng Giám đốc	159.344
3	Ô. Phạm Hồng Chí	thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng	70.074
4	B. Lê Hồng Nhung	thành viên HĐQT (đại diện vốn Nhà nước, không điều hành)	40.193
5	Ô. Lê Hữu Sơn	thành viên HĐQT (thành viên độc lập, không điều hành).	251.365

b) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Năm 2013, nền kinh tế trong nước vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức và rủi ro; sức mua giảm mạnh, hàng tồn kho tăng cao, việc vay vốn cho đầu tư và sản xuất bị ngưng trệ; thị trường bất động sản đóng băng kéo dài, nhiều dự án, công trình dở dang phải ngưng triển khai; nhiều doanh nghiệp phải thu hẹp sản xuất, tạm dừng hoạt động hoặc giải thể nhất là các doanh nghiệp hoạt động trong ngành vật liệu xây dựng, xây dựng và kinh doanh bất động sản, đã ảnh hưởng không ít đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, HĐQT đã lãnh đạo Công ty cố gắng hoàn thành gần tốt nhiệm vụ mà Đại hội Cổ đông năm 2013 đề ra, kết quả SX-KD năm 2013 đạt được như sau:

Số TT	CHỈ TIÊU	ĐVT	Năm 2013	
1	Tổng sản lượng	Kế hoạch	Tr. đ	120.000
		Thực hiện	Tr. đ	105.000
2	Tổng doanh thu	Kế hoạch	Tr. đ	140.000
		Thực hiện	Tr. đ	146.789
		TH/KH	%	104,85
3	Lợi nhuận sau thuế	Kế hoạch	Tr. đ	25.099
		Thực hiện	Tr. đ	14.546

		TH/KH	%	57,95
4	Vốn điều lệ	Kế hoạch	Tr. đ	83.376
		Thực hiện	Tr. đ	87.574
5	Cổ tức	Kế hoạch	%	22
		Thực hiện	%	18
6	Lợi nhuận sau thuế/doanh thu		%	9,90
7	Lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ		%	16,60
8	Nộp ngân sách		Tr. đ	13.096
9	Tổng số lao động bình quân		Người	500
10	Thu nhập bình quân		Tr. đ	6,1

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 ĐHĐCĐ. Năm 2012, HĐQT đã thực hiện được các công tác sau:

- Tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên năm 2013.
- 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 61.105.750.000 đồng lên 87.574.150.000 đồng.
 - + Đã hoàn tất việc chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu.
 - + Quản lý, theo dõi danh sách cổ đông.
 - + Thực hiện điều chỉnh một số kế hoạch SXKD để tạo hiệu quả cao nhất.

3. 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)
1	Ô. Nghiêm Bá Bích	Trưởng BKS	75.945
2	Ô. Nguyễn Trọng Đồng	Thành viên BKS	19.900
3	B Nguyễn Thị Vân	Thành viên BKS	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.

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

Stt	Họ tên	Lương	Thù lao	Thưởng
1	Ô. Văn Bá Tuấn	505.077.000	75.276.000	13.000.000
2	Ô. Nguyễn Thành Nhơn	396.290.166	50.220.000	13.000.000
3	Ô. Phạm Hồng Chí	394.758.281	50.220.000	13.000.000
4	B. Lê Hồng Nhung	0	50.220.000	11.700.000
5	Ô. Lê Hữu Sơn	0	45.198.000	11.700.000

Stt	Họ tên	Lương	Thù lao	Thưởng
1	Ô. Nghiêm Bá Bích	239.089.824	50.850.000	13.000.000
2	Ô. Nguyễn Trọng Đồng	0	36.612.000	11.700.000
3	B Nguyễn Thị Vân	0	36.612.000	11.700.000

V. Báo cáo tài chính (đính kèm Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2013).



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

Số 199/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo Tài chính năm 2013 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 03 năm 2014 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được trình bày từ trang 05 đến trang 32 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 2013, 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 2013, 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 22 tháng 03 năm 2014

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)



Tổng Giám đốc

Đỗ Khắc Thanh

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0084-2013-142-1



Kiểm toán viên

Lê Văn Tuấn

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0479-2013-142-1

29 Võ Thị Sáu Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (08) 3820 5944 - (08) 3820 5947 - Fax: (08) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

001172
CÔNG TY
KHÉNH
DỊCH VỤ TƯ
VẤN KẾ
TOÁN VÀ
KIỂM T
PHÍA NAM
TP. HỒ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	143.748.542.063	105.586.893.515
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21		
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch	22	143.748.542.063	105.586.893.515
11	4. Giá vốn hàng bán	23	98.521.445.130	78.562.630.966
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp		45.227.096.933	27.024.262.549
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	1.704.951.092	4.929.758.956
22	7. Chi phí tài chính		522.975.457	1.195.882.480
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		522.975.457	1.195.882.480
24	8. Chi phí bán hàng		72.771.693	33.943.237
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		26.812.055.560	27.367.229.254
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		19.524.245.315	3.356.966.534
31	11. Thu nhập khác		1.335.062.252	29.612.085.493
32	12. Chi phí khác		1.097.853.286	
40	13. Lợi nhuận khác		237.208.966	29.612.085.493
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.761.454.281	32.969.052.027
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25	5.214.826.893	8.242.263.007
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		14.546.627.388	24.726.789.020
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	26	2.303	4.090

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 03 năm 2014

Người lập biểu

Nguyễn Thị Tường Vân

Kế toán trưởng

Phạm Hồng Chí

Tổng Giám đốc
CỔ PHẦN
KỸ THUẬT XÂY DỰNG
PHÚ NHUẬN
Đ. PHÚ NHUẬN - TP. HỒ CHÍ MINH

Văn Bà Tuấn

Ngày 18 tháng 04 năm 2014

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

(Đã ký)

Văn Bá Tuấn