



**CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**  
**PHU NHUAN TECHNICAL CONSTRUCTION JOINT-STOCK COMPANY**  
**(PNTECHCONS)**

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

GCN ĐKKD Số 0300428854 ngày 19/9/2005 do Sở KH-ĐT cấp, thay đổi lần 05 ngày 23/09/2010.

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**  
**NĂM 2010**

**I. Lịch sử hoạt động của Công ty**

+ *Việc thành lập(01/01/1989)*

Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận tiền thân là Trung tâm Dịch vụ Kỹ thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận theo Quyết định 06/QĐ-UB ngày 01/01/1989 của UBND Quận Phú Nhuận.

Năm 1993 chuyển thành 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 09/03/1993 của UBND Thành Phố.

Tháng 12/1997 Công ty 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

+ *Chuyển đổi sở hữu thành công ty cổ phần (19/09/2005):*

Theo quyết định số 6216A/QĐ-UB ngày 19/12/2004 của UBND Thành phố chuyển DNNN Công ty Kỹ thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận thành Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận.

Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty được tổ chức ngày 26/07/2005, Công ty hiện đang hoạt động theo Giấy CN ĐKKD số 0300428854 do Sở kế Hoạch và Đầu tư cấp ngày 19/09/2005; đăng ký thay đổi lần thứ nhất vào ngày 25/07/2006; đăng ký thay đổi lần thứ năm vào ngày 23/09/2010.

Vốn điều lệ: 55.425.900.000 đồng

+ *Niên yết:* Công ty đã đăng ký Công ty đại chúng với UBCK Nhà nước theo công văn số 2716/BTC-UBCK ngày 26/02/2007 của Bộ Tài chính.

Công ty đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 304/2010/GCNCP-VSD ngày 27/12/2010 của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

+ *Ngành nghề kinh doanh*

Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng.  
Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình

dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội - ngoại thất công trình. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp. Kinh doanh nhà. Trang trí nội ngoại thất. Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở). Lập dự án đầu tư. San lấp mặt bằng, thi công công trình hạ tầng (đường, hệ thống thoát nước). Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. Đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp. Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải). Xử lý nền móng công trình. Thi công ép cọc. Xây dựng công trình giao thông. Đo vẽ bản đồ. Lập dự toán, tổng dự toán các công trình dân dụng và công nghiệp. Kiểm định các công trình xây dựng. Tư vấn đấu thầu. Kinh doanh khu du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng (trừ khám chữa bệnh), khu thương mại (không kinh doanh tại trụ sở). Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho bãi. Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý chung cư. Mua bán vật liệu trang trí nội ngoại thất và các cấu kiện bê tông đúc sẵn, các cấu kiện kết cấu thép, cửa các loại, máy móc thiết bị công cụ ngành xây dựng. Cho thuê máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Thẩm tra thiết kế và tổng dự toán. Sản giao dịch bất động sản. Quản lý dự án. Kinh doanh khách sạn; nhà hàng ăn uống (khách sạn phải đạt tiêu chuẩn sao và không kinh doanh khách sạn nhà hàng ăn uống tại trụ sở). Sản xuất đồ gỗ xây dựng (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất sắt thép gang (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở). Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại (không hoạt động tại trụ sở). Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn. Sửa chữa máy móc, thiết bị (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở). Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở). Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Vận tải hàng hoá bằng đường bộ. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ (trừ kinh doanh bến bãi ô tô). Bốc xếp hàng hoá. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đại lý, môi giới (trừ môi giới bất động sản). Đấu giá. Vệ sinh chung nhà cửa. Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan. Dịch vụ giữ xe. Hoạt động thể thao khác: thể dục thể hình. Sửa chữa thiết bị, đồ dùng gia đình (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở). Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú. Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình

## II. Báo cáo của Hội đồng quản trị:

### 1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm 2010

Trong bối cảnh tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn, đã ảnh hưởng không ít đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, HĐQT đã lãnh đạo công ty hoàn thành tốt nhiệm vụ mà Đại hội cổ đông đề ra, chủ động điều chỉnh đầu tư theo hướng vừa thực hiện kế hoạch lâu dài vừa xen kẽ với các kế hoạch ngắn hạn, kết quả đạt được năm 2010 như sau:

Số TT	CHỈ TIÊU	ĐVT	TH 2009	KH 2010	TH 2010	% <u>TH10</u> KH10	% <u>TH10</u> TH09
1	Tổng giá trị sản lượng	Tr. đ	228.048	262.000	269.167	102,74	118,03
2	Tổng doanh thu	Tr. đ	233.776	258.000	179.689	69,65	76,86
3	Lợi nhuận trước thuế	"	49.851	34.400	36.586	106,35	73,39
4	Nộp ngân sách	"	47.272	26.500	11.107	41,91	23,50
5	LN sau thuế	Tr. đ	37.388	25.800	27.440	106,36	73,39
6	LN sau thuế/DT	%	15,99	10,00	15,27	152,71	95,50
7	Vốn điều lệ	Tr. đ	41.363	55.426	55.426	100,00	134,00
8	LN sau thuế/VĐL	%	90,39	46,55	49,51	106,36	54,77
9	Cổ tức	%	52	20	25	25,00	48,08
10	Tổng số lao động BQ	người	487	500	509	101,80	104,52
11	Thu nhập bình quân	Tr. đ	4,2	4,5	4,6	102,22	109,52

### 2. Hoạt động của HĐQT:

HĐQT luôn bám sát tình hình thực tế của Công ty để 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 của mình theo tinh thần của Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ thông qua ngày 03/04/2010. Năm 2010, HĐQT đã thực hiện được các công tác sau:

- Tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên năm 2010.
- Tổ chức 06 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 41.363.000.000 đồng thành 55.425.900.000 đồng.

+ Điều chỉnh một số kế hoạch thực hiện việc SXKD để tạo lợi nhuận cao nhất.

+ Đã nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký Chứng khoán của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam để tham gia giao dịch chứng khoán tại sàn UPCOM.

+ Công ty đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 304/2010/GCNCP-VSD ngày 27/12/2010 của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

+ Chi tạm ứng cổ tức với tỷ lệ 20% (hai đợt).

+ Quản lý, theo dõi danh sách cổ đông.

### III. Hoạt động của HĐQT năm 2011:

- HĐQT phấn đấu thực hiện theo đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2011 khi được thông qua.
- Tiếp tục triển khai và hoàn thành các dự án trọng điểm như Chung cư ANGIA-PNTECHCONS, dự án KDC Hương lộ 33, phường Phú Hữu quận 09.
- Hoàn thành thủ tục pháp lý dự án KDC Ngã ba Gò Trang, quận 09. Tiếp tục mua đất đạt trên 02 ha, hoàn tất việc chuẩn bị đầu tư đối với dự án Khu nghỉ dưỡng tại xã Long Hòa, huyện Cần Giờ, và xúc tiến để hợp tác liên doanh đầu tư các dự khác.
- Bám sát tình hình thị trường để có những điều chỉnh phù hợp với kế hoạch SXKD của Công ty.
- Tìm kiếm các giải pháp để thực hiện tốt kế hoạch SXKD năm 2011. Tiếp tục duy trì tốc độ tăng trưởng, phát huy lợi thế cạnh tranh để khai thác tiềm năng qua đó mở rộng thị phần.

#### Triển vọng và kế hoạch trong tương lai :

+ Các mục tiêu chủ yếu của Công ty trong năm 2011

Stt	Các chỉ tiêu	Đvt	Thực hiện 2010	Kế hoạch 2011	% KH 11 TH 10
1	Tổng sản lượng	Tr. đồng	269.167	274.263	102
2	Tổng doanh thu	"	179.689	188.224	105
3	Lợi nhuận sau thuế	"	27.440	25.800	94
4	Vốn điều lệ	"	55.426	58.197	105

5	Tiền lương BQ	Tr. đồng	4,6	4,8	104
6	Cổ tức	%	25	20	80

+ Chiến lược phát triển trung và dài hạn.

Tăng vốn điều lệ đạt đến 80 tỷ đồng vào năm 2012

Xây dựng thương hiệu PNTECHCONS thành thương hiệu mạnh trong hoạt động đầu tư dự án và thi công xây lắp.

Xây dựng và hoàn thiện văn hóa doanh nghiệp nhằm đảm bảo Công ty phát triển bền vững và lâu dài.

#### **IV. Báo cáo của Ban giám đốc**

##### **1. Báo cáo tình hình tài chính:**

Báo cáo tài chính năm 2010 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp chuẩn mực chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

##### **2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2010**

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:	163.688.593.062 đồng
- Doanh thu hoạt động tài chính:	15.553.064.644 đồng
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh:	36.138.642.191 đồng
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế:	38.586.636.394 đồng
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp:	9.146.659.099 đồng
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp:	27.439.977.296 đồng
- Tổng số cổ phiếu (CP thường):	5.542.590 CP
- Tổng số trái phiếu (TP chuyển đổi):	300.000 TP
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.532 đồng
- Cổ tức trên cổ phiếu	2.500 đồng

### 3. Những tiên bộ công ty đã đạt được

- Đầu tư, lợi nhuận, lượng tài sản tăng
- Thể hiện được uy tín, thương hiệu và tiềm năng phát triển bền vững cho thời gian tới
- Kết quả kinh doanh có mức tăng trưởng mạnh, lợi nhuận thực hiện đảm bảo chi trả cổ tức
- Trích lập các quỹ theo chỉ tiêu Nghị quyết ĐHĐCĐ đã đề ra.

### 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai.

- Xây dựng các Trung tâm có tính chuyên nghiệp cao, quản lý thi công xây lắp đúng quy trình quản lý chất lượng ISO.
- Quản lý, sử dụng nguồn vốn chủ sở hữu, nguồn vốn huy động đa dạng hợp lý ... tăng dần vốn cổ đông trên nguồn vốn chủ sở hữu

### V. Báo cáo tài chính

(Được đính kèm theo báo cáo)

### VI. Bản giải trình báo cáo tài chính và báo cáo kiểm toán

#### 1. Kiểm toán độc lập

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Cty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán phía Nam (AASCS) thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty năm 2010.

- Ý kiến kiểm toán độc lập:

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 CP Kỹ thuật Xây dựng tại ngày 31/12/2010, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2010, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

- Các nhận xét đặc biệt (thư quản lý): không

#### 2. Kiểm toán nội bộ: (Công ty chưa có kiểm toán nội bộ)

### VII. Các công ty có liên quan

Các công ty liên kết, liên doanh	Vốn đầu tư (VNĐ)
Công ty CP Gạch ngói Long Bình	50.000.000
DNTN TM & XD Anh Dũng	54.267.715.854 đồng
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Gia Định	20.082.158.284 đồng

### VIII. Tổ chức và nhân sự

Ban Tổng Giám đốc gồm 02 người: 01 Tổng Giám đốc và 01 Phó Tổng Giám đốc

Năm 2010, không có thay đổi Ban Tổng Giám đốc điều hành và Kế toán trưởng. Ban Tổng Giám đốc đã có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

Lý lịch cá nhân trong Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

TT	Họ và Tên	Năm sinh	Trình độ chuyên môn	Chức vụ
1	Văn Bá Tuấn	1953	KS Xây dựng	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Thành Nhơn	1956	Kiến trúc sư	Phó Tổng Giám đốc
3	Phạm Hồng Chí	1960	Cử nhân khoa học Ngành Kinh tế	Kế toán trưởng

Quyền lợi của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng: tiền lương, thưởng và các quyền lợi khác thực hiện theo Điều lệ và quy chế hoạt động của Công ty

Các Phòng Ban:

- + Phòng Kỹ thuật – Dự án
- + Phòng Kinh doanh
- + Phòng Tài Chính-Kế Toán
- + Phòng Hành Chính
- + Bộ phận nhân sự
- + Trung tâm Xây dựng Vinh Tiến
- + Trung tâm Thiết kế Xây dựng An Gia
- + Sàn Giao dịch Bất động sản Phúc Lộc
- \* Tổng số cán bộ, nhân viên: 508 người
- \* Chính sách đối với người lao động:

Thực hiện đúng và đầy đủ chính sách của nhà nước và chế độ của Công ty đối với người lao động. Điều chỉnh tiền lương phù hợp với tốc độ lạm phát của thị trường.

### IX. Thông tin cổ đông và Quản trị công ty:

#### 1. Hội đồng quản trị: không thay đổi

Số lượng: 05 thành viên ( 02 thành viên độc lập không điều hành)

1. Văn Bá Tuấn - Đại diện vốn nhà nước - Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc
2. Lê Hồng Nhung - Đại diện vốn nhà nước
3. Nguyễn Thành Nhơn - Phó Tổng Giám đốc
4. Phạm Hồng Chí - Kế toán trưởng

## 5. Lê Hữu Sơn

- Tổng số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu của các thành viên HĐQT chiếm **48,96%**

- Hoạt động của HĐQT: thực hiện 4 cuộc họp định kỳ và 2 cuộc họp đột xuất.

- Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập không điều hành: tham dự các cuộc họp định kỳ hàng quý và các cuộc họp đột xuất theo thư mời của Chủ tịch HĐQT.

- Hoạt động của các tiểu ban trong HĐQT: không có tiểu ban

- Thù lao thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát: 525.788.220 đồng.

### **2. Ban kiểm soát: không thay đổi**

Số lượng: 03 thành viên (có 01 thành viên độc lập không điều hành)

1. Nghiêm Bá Bích - Trưởng Ban Kiểm soát
2. Nguyễn Trọng Đồng - Thành viên BKS
3. Nguyễn Thị Vân - Thành viên BKS

Tổng số cổ phần nắm giữ của các thành viên BKS chiếm **2,69 %**

Ban Kiểm soát thường xuyên giám sát thực hiện Điều lệ, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và thường xuyên kiểm tra theo dõi mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Kế hoạch đề tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty.

Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc đã có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty.

Thù lao thành viên HĐQT và BKS được chi trả theo từng tháng

### **3. Các dữ liệu thống kê về cổ đông:**

\* Cổ đông trong nước

Cơ cấu cổ đông đến thời điểm 31/12/2010, tất cả có 100 cổ đông, bao gồm:

- Cổ đông nhà nước: 01 cổ đông
- Cổ đông cá nhân: 98 cổ đông
- Cổ đông pháp nhân: 01 cổ đông



Thông tin chi tiết về từng cổ đông lớn (trên 05 % của vốn điều lệ):

- Cổ đông Nhà nước : 39,17%

\* Cổ đông nước ngoài: không có

Ngày 09 tháng 04 năm 2011

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH** 



**VĂN BÁ TUẤN** 

C.P.