

# THÔNG TIN TÓM TẮT VỀ TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH

## CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN

*(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0300428854 (số cũ 4103003847) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 19/09/2005, đăng ký thay đổi lần 13 ngày 12/11/2015)*

**Địa chỉ:** *Lầu 2, Lô C Cao ốc Pntechcons, Số 48 Hoa Sứ, Phường 7, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh;*

**Điện thoại:** (08) 3517 3674 / (08) 3517 3675; **Fax:** (08) 3517 2490;

**Website:** [www.pntechcons.com.vn](http://www.pntechcons.com.vn)



**Phụ trách công bố thông tin:** Ông Ngô Như Hùng - Tổng Giám đốc

**Số điện thoại:** (08) 3517 3674 / (08) 3517 3675; **số fax:** (08) 3517 2490

## MỤC LỤC

I. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY ĐẠI CHÚNG .....	3
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....	3
1.1. Thông tin chung về Công ty .....	3
1.2. Giới thiệu về chứng khoán đăng ký giao dịch.....	3
1.3. Quá trình hình thành và phát triển .....	4
1.4. Quá trình tăng vốn cổ phần.....	6
2. Cơ cấu tổ chức Công ty .....	8
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	9
3.1. Cơ cấu bộ máy quản lý .....	9
3.2. Chức năng, nhiệm vụ các bộ phận.....	11
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ (nếu các quy định về hạn chế chuyển nhượng còn hiệu lực); Cơ cấu cổ đông .....	15
4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 20/10/2016	15
4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ.....	15
4.3. Cơ cấu cổ đông .....	16
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Tổ chức đăng ký giao dịch, những công ty mà Tổ chức đăng ký giao dịch đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức đăng ký giao dịch. ....	16
5.1. Công ty mẹ của Tổ chức đăng ký giao dịch .....	16
5.2. Công ty con của Tổ chức đăng ký giao dịch .....	16
5.3. Công ty mà Tổ chức đăng ký giao dịch nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối .....	16
5.4. Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức đăng ký giao dịch .....	16
6. Hoạt động kinh doanh .....	16
6.1. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty .....	16
6.2. Cơ cấu doanh thu thuần qua 02 năm gần nhất.....	17
6.3. Cơ cấu lợi nhuận gộp qua 02 năm gần nhất .....	17
6.4. Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh.....	18
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất. ....	19
7.1. Hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất .....	19
7.2. Một số chỉ tiêu kết quả hoạt động kinh doanh 02 năm gần nhất .....	20

8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	22
9. Chính sách đối với người lao động.....	24
9.1. Số lượng người lao động trong Công ty (tính đến ngày 20/10/2016) .....	24
9.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp.....	24
10. Chính sách cổ tức .....	25
11. Tình hình tài chính.....	26
11.1. Các chỉ tiêu cơ bản .....	26
11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	30
12. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của Công ty) .....	30
13. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo .....	32
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của công ty đại chúng (thông tin về trái phiếu chuyển đổi, cam kết bảo lãnh, cam kết vay, cho vay...) .....	34
15. Chiến lược, định hướng phát triển sản xuất kinh doanh.....	34
16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty.....	34
17. Các thông tin khác .....	34
II. QUẢN TRỊ CÔNG TY .....	34
1. Cơ cấu, thành phần và hoạt động Hội đồng quản trị .....	34
2. Ban kiểm soát .....	42
3. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng.....	45
4. Kế hoạch tăng cường quản trị Công ty.....	47
III. PHỤ LỤC .....	48

**I. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY ĐẠI CHÚNG****1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển****1.1. Thông tin chung về Công ty**

**Tên giao dịch** : CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN  
**Tên tiếng anh** : PHU NHUAN TECHNICAL CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY  
**Tên viết tắt** : PN-TECHCONS JSC

**Logo**



**Địa chỉ** : Lầu 2, Lô C Cao ốc Pntechcons, Số 48 Hoa Sứ, Phường 7, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

**Số điện thoại** : (08) 3517 3674 / 3517 3675

**Số Fax** : (08) 3517 2490

**Website** : [www.pntechcons.com.vn](http://www.pntechcons.com.vn)

**Email** : [pntc@pntechcons.com.vn](mailto:pntc@pntechcons.com.vn)

**Vốn điều lệ đăng ký** : 92.828.020.000 đồng

**Vốn điều lệ thực góp** : 92.828.020.000 đồng

**Ngày trở thành Công ty đại chúng:** 29/06/2007

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông NGÔ NHƯ HÙNG - Chức vụ: Tổng Giám đốc

**Giấy CNĐKDN số:** 0300428854 (số cũ 4103003847) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 19/09/2005, đăng ký thay đổi lần 13 ngày 12/11/2015.

**Ngành, nghề kinh doanh chính:** 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, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng...

**1.2. Giới thiệu về chứng khoán đăng ký giao dịch**

**Tên chứng khoán** : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận

**Loại chứng khoán** : Cổ phiếu phổ thông

**Mệnh giá** : 10.000 đồng/cổ phiếu

**Mã chứng khoán** : PNT

**Số lượng chứng khoán đăng ký giao dịch** : 9.282.802 cổ phiếu

**Số lượng chứng khoán bị hạn chế chuyển nhượng:** 382.893 cổ phiếu – Căn cứ theo quy định tại

Khoản 6, Chương II, Điều 1, Luật Chứng khoán sửa đổi số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 (*Đây là lượng cổ phiếu phát hành riêng lẻ theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên tổ chức ngày 17/04/2013 của CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận. Đối tượng chào bán là Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn, giá chào bán 10.000 đồng/cổ phiếu, cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng 1 năm kể từ ngày hoàn hành đợt chào bán: 07/08/2013 – 07/08/2014*).

**Giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:** Tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân thủ theo quy định tại Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán và Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam cùng các văn bản pháp luật có liên quan.

Tại thời điểm ngày 20/10/2016, số lượng cổ phần sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 0 cổ phần – tương ứng 0% VDL.

### *1.3. Quá trình hình thành và phát triển*

Công ty Kỹ thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận (PN Techcons JSC) tiền thân là Doanh nghiệp nhà nước (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 bất động sản.

#### **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 Phường 9 Quận Phú Nhuận.

##### **▪ Doanh nghiệp nhà nước 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 Quận Phú Nhuận được thành lập theo Quyết định 71/QĐ-UB ngày 09/03/1993 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) trên cơ sở chuyển đổi hình thức hoạt động từ Trung tâm Dịch vụ Kỹ thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận.

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:**

- Dự án Khu dân cư Rạch Miễu;
- Dự án đường Phan Xích Long;
- Khu 139 Nguyễn Đình Chính;
- Khu nhà ở Hồ Văn Huê;
- Chung cư Trần Kế Xương;
- Trung tâm dạy nghề Quận Phú Nhuận;
- Hồ bơi Chi Lăng;
- Nhà hàng Phú Nhuận.

▪ **Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (từ 09/2005 đến nay):**

Năm 2005, 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 đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4103003847 ngày 19/09/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh 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:**

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

- Thi công xây dựng cao ốc SCB 242 Công Quỳnh;
- Thi công xây dựng Becamex Office Tower tại Bình Dương;
- Nhà xưởng Đại Đô diện tích 7.800 m<sup>2</sup>;
- Hai tầng hầm cao ốc Central Plaza diện tích trên 5.000 m<sup>2</sup>;
- Khu dân cư Villa Park với 40 căn villa cao cấp;
- Nhà hàng tiệc cưới BMC Hà Tĩnh;
- Chung cư tái định cư Bình Khánh, quy mô 1 hầm, 25 lầu, phục vụ dự án Thủ thiêm của Thành phố;
- Các công trình nhỏ, nhà phố khác...

**1.4. Quá trình tăng vốn cổ phần**

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (PNT) chính thức hoạt động theo hình thức công ty cổ phần kể từ ngày 19/09/2005 với Vốn điều lệ ban đầu là 30.000.000.000 đồng. Từ đó đến nay, PNT thực hiện các đợt tăng vốn như sau:

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ thực góp tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ thực góp sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý
1	Tháng 06 năm 2009	11.363.000.000	41.363.000.000	- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu: tỷ lệ 25%/VĐL; - Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu: tỷ lệ 10%/VĐL; - Phát hành 86.300 cổ phiếu thưởng cho HĐQT, BKS, Ban điều hành. Nguồn được lấy từ lợi nhuận giữ lại năm 2008.	- NQ ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/03/2009; - Công văn chấp thuận đợt phát hành của UBCKNN ký ngày 04/05/2009; - Giấy CNĐKKD số 4103003847, đăng ký thay đổi lần 03 ngày 03/07/2009, do Sở KH & ĐT Tp.HCM cấp.
2	Tháng 05 năm 2010	14.062.900.000	55.425.900.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức: tỷ lệ 34%/VĐL	- NQ ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/04/2010; - Công văn chấp thuận đợt phát hành của UBCKNN ký ngày 19/04/2010 - Giấy CNĐKKD số 4103003847, đăng ký thay đổi lần 04 ngày 18/06/2010, do Sở KH & ĐT Tp.HCM cấp.

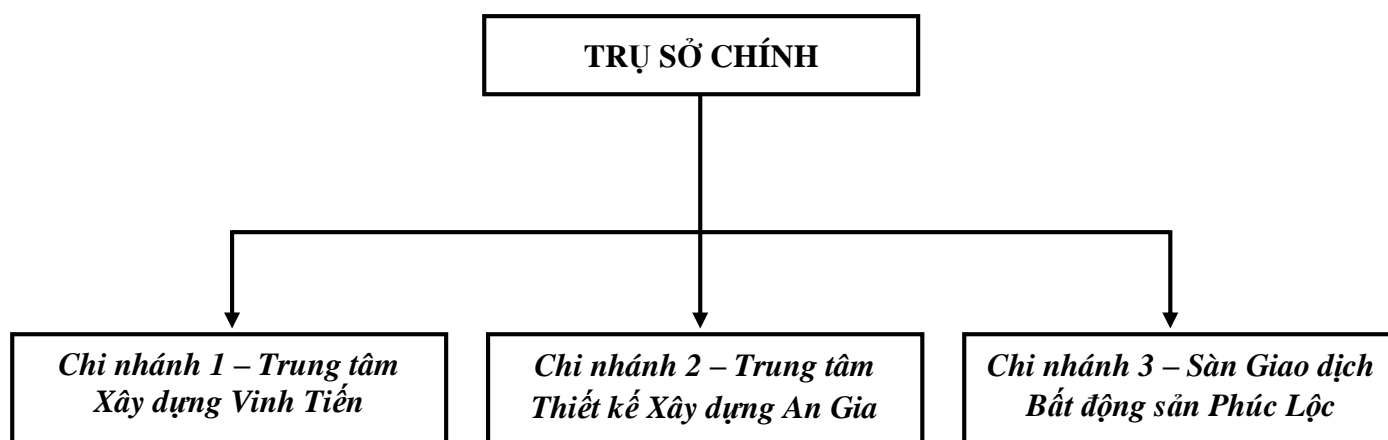
Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ thực góp tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ thực góp sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý
3	Tháng 08 năm 2011	2.770.820.000	58.196.720.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức: tỷ lệ 5%/VĐL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- NQ ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2011;</li> <li>- Công văn chấp thuận đợt phát hành của UBCKNN ký ngày 25/04/2011;</li> <li>- Giấy CNĐKKD số 0300428854, đăng ký thay đổi lần 07 ngày 19/09/2011, do Sở KH &amp; ĐT Tp.HCM cấp.</li> </ul>
4	Tháng 07 năm 2012	2.909.030.000	61.105.750.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức: tỷ lệ 5%/VĐL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- NQ ĐHĐCĐ số 03-12/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2012;</li> <li>- Công văn chấp thuận đợt phát hành của UBCKNN ký ngày 15/05/2012;</li> <li>- Giấy CNĐKKD số 0300428854, đăng ký thay đổi lần 09 ngày 03/08/2012, do Sở KH &amp; ĐT Tp.HCM cấp.</li> </ul>
5	Tháng 08 năm 2013	26.469.000.000	87.574.750.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chuyển đổi 300.000 trái phiếu (phát hành năm 2009 cho cổ đông hiện hữu, CBCNV, các đối tác và Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn theo NQ ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/03/2009) thành 2.264.007 cổ phiếu, trong đó: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ 257.465 trái phiếu chuyển đổi với tỷ lệ 13:100;</li> <li>+ 42.535 trái phiếu chuyển đổi với tỷ lệ 15:100.</li> </ul> </li> <li>- Phát hành riêng lẻ 382.893 cổ phiếu cho Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn (SGCC),</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- NQ ĐHĐCĐ số 01-13/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17/04/2013;</li> <li>- Công văn chấp thuận đợt phát hành của UBCKNN ký ngày 05/07/2013;</li> <li>- Giấy CNĐKKD số 0300428854, đăng ký thay đổi lần 10 ngày 17/09/2013, do Sở KH &amp; ĐT Tp.HCM cấp.</li> </ul>



Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ thực góp tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ thực góp sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý
				giá chào bán 10.000 đồng/cổ phiếu.	
6	Tháng 08 năm 2014	5.253.270.000	92.828.020.000	Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 6%/VĐL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- NQ ĐHĐCĐ số 01-14/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2014;</li> <li>- Công văn chấp thuận đợt phát hành của UBCKNN ký ngày 08/07/2014;</li> <li>- Giấy CNĐKKD số 0300428854, đăng ký thay đổi lần 12 ngày 25/11/2014, do Sở KH &amp; ĐT Tp.HCM cấp.</li> </ul>

## 2. Cơ cấu tổ chức Công ty

### SƠ ĐỒ CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN



**Trụ sở chính Công ty:**

Địa chỉ: Lầu 2, Lô C Cao ốc Pntechcons, Số 48 Hoa Sứ, Phường 7, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (08) 35173674 / 3517 3675

Fax : (08) 3517 2490

**Chi nhánh:*****Chi nhánh 1 – Trung tâm Xây dựng Vinh Tiến***

Lĩnh vực hoạt động chính: Thi công công trình

Địa chỉ: Lầu 2, Lô C Cao ốc Pntechcons, Số 48 Hoa Sứ, Phường 7, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (08) 3517 3674 / 3517 3675 – ĐT nhánh: 411

Fax : (08) 3517 2490

***Chi nhánh 2 – Trung tâm Thiết kế Xây dựng An Gia***

Lĩnh vực hoạt động chính: Thiết kế công trình

Địa chỉ: Lầu 2, Lô C Cao ốc Pntechcons, Số 48 Hoa Sứ, Phường 7, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (08) 3517 3674 / 3517 3675 – ĐT nhánh: 211

Fax : (08) 3517 2490

***Chi nhánh 3 – 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 2, Lô C Cao ốc Pntechcons, Số 48 Hoa Sứ, Phường 7, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (08) 2226 8797

Fax : (08) 2226 8793

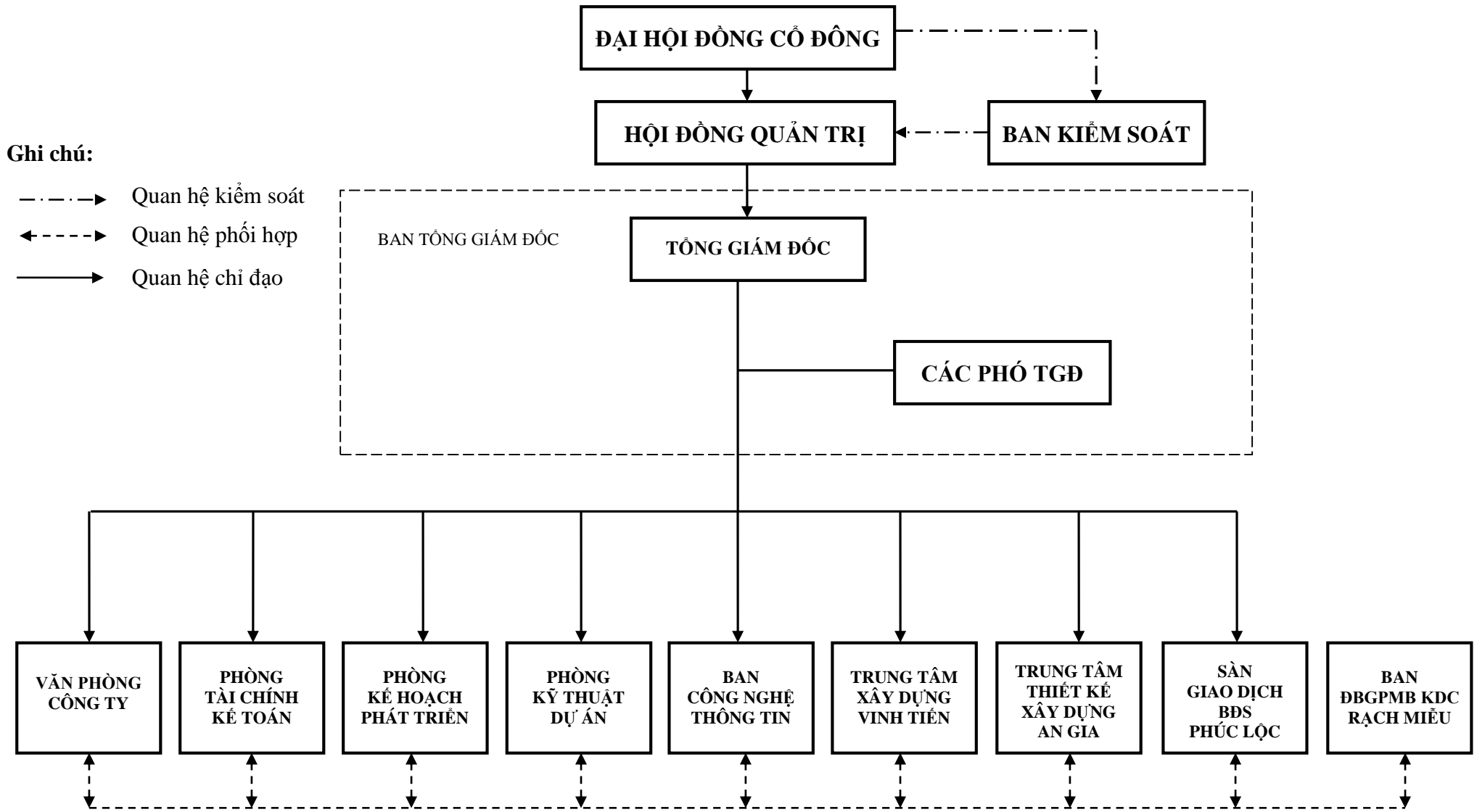
**Công ty con, Công ty liên kết:**

Không có

**3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty****3.1. Cơ cấu bộ máy quản lý**

Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình Công ty cổ phần, đứng đầu là Đại hội đồng cổ đông, tiếp đến là Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban.

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



### 3.2. Chức năng, nhiệm vụ các bộ phận

#### 3.2.1. Đại hội đồng cổ đông

Gồm tất cả cổ đông của Công ty, là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất của công ty, có các quyền và nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ Công ty, trong đó có quyền bầu, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Đại hội đồng cổ đông thường niên có quyền thảo luận và thông qua:

- Báo cáo tài chính năm được kiểm toán;
- Các báo cáo, tờ trình của Hội đồng quản trị;
- Các báo cáo, tờ trình của Ban kiểm soát;
- Kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty.

#### 3.2.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

- Quyết định kế hoạch Sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm;
- Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý (Kế toán trưởng, Tổng giám đốc) Công ty theo đề nghị của Tổng Giám đốc điều hành và quyết định mức lương của họ;
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty;
- Giải quyết các khiếu nại của Công ty đối với cán bộ quản lý cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý đối với cán bộ quản lý đó;
- Đề xuất các loại cổ phiếu có thể phát hành và tổng số cổ phiếu phát hành theo từng loại;
- Thực hiện các quyền, nhiệm vụ khác theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và Quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

#### 3.2.3. Ban Kiểm soát

Thay mặt cho các cổ đông kiểm soát toàn bộ hoạt động của Công ty. Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh và Báo cáo tài chính của Công ty.

- Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề có liên quan;
- Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán;

- Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý và đảm bảo sự tham gia của những chuyên gia bên ngoài Công ty với kinh nghiệm trình độ chuyên môn phù hợp vào công việc của Công ty nếu thấy cần thiết;
- Kiểm tra các báo cáo tài chính năm, sáu tháng và quý;
- Thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc;
- Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý Công ty;
- Xem xét báo cáo của Công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận; và
- Xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của ban quản lý.

#### **3.2.4. Tổng Giám đốc**

- Điều hành và quản lý chung toàn Công ty, có quyền quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông và Pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty.
- Xây dựng chiến lược phát triển, kế hoạch dài hạn, ngắn hạn, chương trình hoạt động và các phương án khai thác nguồn lực, phương án huy động vốn; bảo toàn và phát triển vốn cho Công ty trình Hội đồng quản trị.
- Xây dựng và trình Hội đồng quản trị quy chế định giá bán hàng hoá, dịch vụ của Công ty, các chính sách đầu tư của Công ty nhằm mang lại lợi nhuận, hạn chế rủi ro và phù hợp với điều kiện kinh tế từng thời kỳ.
- Quyết định giá mua, giá bán sản phẩm hàng hóa, dịch vụ.
- Xây dựng và ban hành các định mức kinh tế kỹ thuật, đơn giá nguyên liệu, vật tư và giá dịch vụ trong nội bộ Công ty.
- Tổ chức các chương trình quảng cáo, tiếp thị nhằm giới thiệu Công ty và đẩy mạnh bán ra sản phẩm hàng hoá, dịch vụ của Công ty.
- Đề trình Hội đồng quản trị kế hoạch đầu tư gián tiếp (mua cổ phiếu, trái phiếu) hoặc đầu tư trực tiếp vào các dự án hợp tác đầu tư đối với các đối tác trong và ngoài nước.
- Tổ chức thực hiện các kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty; tổ chức, điều hành, kiểm tra các hoạt động của Công ty theo phương hướng và kế hoạch của Hội đồng quản trị đề ra. Đề xuất với Hội đồng quản trị cách giải quyết các vấn đề phát sinh ngoài kế hoạch, chương trình.
- Thực hiện các quyền, nhiệm vụ khác theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và Quyết định của Hội đồng quản trị.

#### **3.2.5. Phó Tổng Giám đốc**

- Nhiệm vụ giúp việc cho Tổng Giám đốc điều hành các hoạt động của Công ty theo sự phân công của Tổng Giám đốc.

- Ký và chịu trách nhiệm các văn bản liên quan đến các lĩnh vực được phân công. Duy trì việc áp dụng Hệ thống quản lý chất lượng trong các hoạt động.
- Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ và đột xuất theo yêu cầu của Tổng Giám đốc.

### **3.2.6. Văn phòng Công ty**

Văn phòng Công ty là phòng chức năng, tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty trong các lĩnh vực sau:

- Tổ chức nhân sự - Lao động tiền lương – Thi đua
  - Tham mưu trong công tác tổ chức, nhân sự, quản lý nội chính trong Công ty.
  - Tham mưu, xây dựng, thực hiện công tác lao động, tiền lương, các chế độ, chính sách đối với Người lao động.
  - Xây dựng chương trình thi đua; tổng hợp đánh giá xếp loại thi đua.
- Pháp chế
  - Tham mưu, tư vấn cho Ban Lãnh đạo Công ty những vấn đề pháp lý và những vấn đề khác liên quan đến hoạt động của Công ty.
  - Tổ chức thực hiện xây dựng văn bản, thẩm định, rà soát, hệ thống hóa văn bản, kiểm tra văn bản; kiểm tra việc thực hiện pháp luật tại Công ty.
- Hành chính - Văn thư - Lễ tân
  - Tham mưu trong thực hiện chức năng quản trị hành chính, văn thư lưu trữ theo quy định của Nhà nước và của Công ty.
  - Phục vụ lễ tân, hậu cần cho các hoạt động của Công ty.
  - Xây dựng văn minh công sở, văn hóa doanh nghiệp.
  - Công tác An toàn lao động - Phòng chống cháy nổ (ATLĐ - PCCN) tại Công ty và các công trường.
- Quản lý tài sản
  - Tham mưu quản lý và sử dụng tài sản phương tiện, máy móc, trang thiết bị, công cụ, dụng cụ của toàn Công ty.

### **3.2.7. Phòng tài chính kế toán:**

Phòng Tài chính – Kế toán là phòng chức năng, tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty trong các lĩnh vực sau:

- Quản lý tài chính, tài sản của Công ty theo Điều lệ và Quy chế tài chính của Công ty; đáp ứng nhu cầu về vốn cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo kế hoạch; bảo toàn và phát triển vốn của Công ty.
- Quản lý, kiểm tra, hướng dẫn và thực hiện chế độ kế toán - thống kê theo đúng quy định của Nhà nước về chuẩn mực kế toán, nguyên tắc kế toán.

**3.2.8. Phòng kỹ thuật dự án:**

Phòng Kỹ thuật - Dự án là phòng chức năng, tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty, thực hiện hoặc tham gia trong các lĩnh vực sau:

- Đầu tư dự án:
  - Tham gia lĩnh vực xúc tiến đầu tư và công tác chuẩn bị đầu tư.
  - Chủ trì giai đoạn thực hiện đầu tư.
  - Chủ trì thực hiện giai đoạn kết thúc đầu tư và quản lý sau đầu tư.
- Thiết kế xây dựng:
  - Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp.
  - Thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
  - Thiết kế trang trí nội, ngoại thất công trình.
  - Thiết kế quy hoạch xây dựng.
  - Thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.
  - Đo vẽ bản đồ.
- Kỹ thuật – An toàn lao động, phòng chống cháy nổ - Pháp lý:
  - Quản lý kỹ thuật.
  - Đảm bảo ATLĐ và PCCN tại các công trường.
  - Thực hiện các thủ tục pháp lý trong quá trình triển khai thực hiện dự án.
- Đấu thầu thi công xây lắp
  - Chủ trì thực hiện hoặc kiểm tra, kiểm soát các hồ sơ dự thầu thi công xây lắp tùy theo giá trị gói thầu.
- Nghiên cứu, ứng dụng
  - Công nghệ xây dựng, vật liệu xây dựng.
  - Các Hệ thống quản lý chất lượng.

**3.2.9. Phòng Kế hoạch – Phát triển:**

Phòng Kế hoạch – Phát triển là phòng chức năng, tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty trong các lĩnh vực sau:

- Kế hoạch
  - Tham mưu định hướng, chiến lược đầu tư phát triển ngắn hạn và dài hạn; phân tích, xây dựng kế hoạch hoạt động của Công ty và các chi nhánh đồng thời giám sát, quản lý và đề ra giải pháp để đạt kế hoạch.
- Phát triển

- Tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty về tìm kiếm và phân tích các cơ hội đầu tư, nghiên cứu tính khả thi trước khi quyết định đầu tư. Chủ trì thực hiện các giai đoạn xúc tiến đầu tư, chuẩn bị đầu tư cho đến khi có chấp thuận Chủ đầu tư dự án.
- Dự án
  - Xúc tiến, nghiên cứu, tìm kiếm cơ hội đầu tư.
  - Thẩm định dự án đầu tư (giai đoạn chuẩn bị đầu tư).
- Kinh doanh
  - Tham mưu chính sách kinh doanh, chính sách khách hàng.
  - Tham mưu giá bán sản phẩm của Công ty.
  - Định hướng sản phẩm mới đáp ứng nhu cầu thị trường trong từng thời kỳ.
- Đầu tư tài chính và theo dõi sử dụng nguồn vốn của Công ty
  - Tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty trong công tác khai thác và sử dụng hiệu quả nguồn vốn của Công ty.
- Cung ứng vật tư
  - Cung ứng vật tư cho các công trình của Công ty.

**3.2.10. Các Ban và Trung tâm chức năng:** Tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành hoạt động của Công ty thuộc lĩnh vực được Ban Tổng Giám đốc phân công phụ trách (Công nghệ thông tin, Xây lắp, Thiết kế, Môi giới kinh doanh bất động sản...)

**4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ (nếu các quy định về hạn chế chuyển nhượng còn hiệu lực); Cơ cấu cổ đông.**

*4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 20/10/2016*

STT	Tên	Số ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%) / VĐL thực góp
1	Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn – TNHH MTV	0300421721 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 18/02/2011	18A Đinh Tiên Hoàng, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh	3.635.809	39,17%
<b>Tổng cộng</b>				<b>3.635.809</b>	<b>39,17%</b>

*Nguồn: Danh sách cổ đông của Công ty chốt tại ngày 20/10/2016 do VSD cung cấp.*

*4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ*

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003847 cấp lần đầu ngày 19/09/2005. Do đó, theo Điều 119 Luật



doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014, quy định về hạn chế chuyển nhượng cổ phần đối với cổ đông sáng lập không còn hiệu lực.

#### 4.3. Cơ cấu cổ đông

STT	Họ tên	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ % trên vốn điều lệ thực góp
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>177</b>	<b>9.282.272</b>	<b>99,99%</b>
	<i>Tổ chức</i>	02	3.769.030	40,60%
	<i>Cá nhân</i>	175	5.513.242	59,39%
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	-	-	-
	<i>Tổ chức</i>	-	-	-
	<i>Cá nhân</i>	-	-	-
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	-	<b>530</b>	<b>0,01%</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>177</b>	<b>9.282.802</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: Danh sách cổ đông của Công ty chốt tại ngày 20/10/2016 do VSD cung cấp.*

**5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Tổ chức đăng ký giao dịch, những công ty mà Tổ chức đăng ký giao dịch đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức đăng ký giao dịch.**

##### 5.1. Công ty mẹ của Tổ chức đăng ký giao dịch

Không có

##### 5.2. Công ty con của Tổ chức đăng ký giao dịch

Không có

##### 5.3. Công ty mà Tổ chức đăng ký giao dịch nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Không có

##### 5.4. Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức đăng ký giao dịch

Không có

#### 6. Hoạt động kinh doanh

##### 6.1. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

- **Kinh doanh bất động sản:** Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê như: kinh doanh nhà; đầu tư, xây dựng; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, kinh doanh khu thương mại (không kinh doanh tại trụ sở); cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho bãi; môi giới bất động sản; quản lý vận hành, ...
- **Hoạt động cho thuê tài sản:** Cho thuê, mua bán máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng,...
- **Hoạt động xây dựng:** Xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng; thi công công trình hạ tầng (đường, hệ thống thoát nước); xử lý nền móng công trình; thi công ép cọc; xây dựng công

trình giao thông,...

**Các công trình xây dựng tiêu biểu:** Dự án cao ốc PNTechcons (18 tầng), dự án Nhà Văn phòng 127 Trần Huy Liệu Q.Phú Nhuận, công trình Bình Khánh Q2, công trình Căn hộ dịch vụ 29/9 Hoàng Diệu Q.Phú Nhuận, công trình Xây dựng văn phòng SCQC Q.Tân Bình,...

- **Hoạt động cung cấp dịch vụ:** Các dịch vụ chủ yếu Công ty cung cấp là Tư vấn thiết kế, Quản lý thi công, Quản lý vận hành, Môi giới Bất động sản.

### 6.2. Cơ cấu doanh thu thuần qua 02 năm gần nhất

**Bảng 1: Cơ cấu doanh thu thuần qua 02 năm gần nhất (ĐVT: đồng)**

KHOẢN MỤC	Năm 2014		Năm 2015	
	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng
1. DT bất động sản	1.632.159.086	5,29%	68.578.835.903	71,29%
2. DT Tài sản cho thuê	8.516.318.223	27,62%	6.711.522.724	6,98%
3. DT Hoạt động xây dựng	14.339.289.645	46,51%	13.687.944.952	14,23%
4. DT Cung cấp dịch vụ	6.199.451.113	20,11%	7.216.883.447	7,50%
4.1. Tư vấn quản lý thi công, tư vấn thiết kế	2.112.985.714	6,85%	4.575.508.962	4,76%
4.2. Quản lý vận hành	3.648.231.584	11,83%	2.149.556.303	2,23%
4.3 Môi giới BĐS	438.233.815	1,42%	491.818.182	0,51%
5. DT hoạt động kinh doanh khác	144.119.315	0,47%	500.000	0,00%
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>30.831.337.382</b>	<b>100,00%</b>	<b>96.195.687.026</b>	<b>100,00%</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015*

Năm 2015, doanh thu thuần của Công ty có sự tăng trưởng đáng kể, đạt mức 96,2 tỷ đồng, trong đó chủ yếu do doanh thu bất động sản tăng đột biến (đạt 68,6 tỷ đồng, chiếm 71,29% doanh thu thuần của Công ty). Nguyên nhân của sự biến động trên là vì trong năm 2015 Công ty chuyển nhượng các bất động sản như: Nhà số 202 Phan Xích Long, Phường 2, Quận Phú Nhuận và Đất tại số 80 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận với tổng trị giá là 67.242.678.273 đồng.

### 6.3. Cơ cấu lợi nhuận gộp qua 02 năm gần nhất

**Bảng 2: Cơ cấu lợi nhuận gộp (LNG) qua 02 năm gần nhất (ĐVT: đồng)**

KHOẢN MỤC	Năm 2014		Năm 2015	
	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng/DTT	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng/DTT
1. LNG bất động sản	0	0,00%	11.819.957.309	12,29%

KHOẢN MỤC	Năm 2014		Năm 2015	
	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng/DTT	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng/DTT
2. LNG Tài sản cho thuê	8.516.318.223	27,62%	6.226.464.241	6,47%
3. LNG Hoạt động xây dựng	1.577.417.522	5,12%	-4.663.959.959	-4,85%
4. LNG Cung cấp dịch vụ	4.870.105.764	15,80%	3.999.810.219	4,16%
5. LNG khác	144.119.315	0,47%	500.000	0,00%
<b>Tổng lợi nhuận gộp</b>	<b>15.107.960.824</b>	<b>49,00%</b>	<b>17.382.771.810</b>	<b>18,07%</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015*

Năm 2015, doanh thu hoạt động xây dựng của Công ty giảm nhẹ so với năm trước trong khi đó giá vốn cho hoạt động này lại gia tăng làm lợi nhuận gộp năm 2015 bị âm ở mức -4.7 tỷ đồng. Các công trình tiêu biểu công ty thực hiện ở mảng hoạt động xây dựng gồm có Công trình 29/9 Hoàng Diệu, Công trình SCQC3, Công trình Bình Khánh.

#### 6.4. Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh

**Bảng 3: Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh qua 02 năm gần nhất (ĐVT: đồng)**

KHOẢN MỤC	Năm 2014		Năm 2015	
	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng/DTT	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng/DTT
1. Giá vốn hàng bán	15.723.376.558	51,00%	78.812.915.216	81,93%
2. Chi phí quản lý doanh nghiệp	19.370.722.644	62,83%	21.768.102.531	22,63%
3. Chi phí bán hàng	12.727.273	0,04%	127.340.960	0,13%
4. Chi phí tài chính	163.433.061	0,53%	-	-
<b>Tổng chi phí</b>	<b>35.270.259.536</b>	<b>114,40%</b>	<b>100.708.358.707</b>	<b>104,69%</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015*

Chi phí sản xuất kinh doanh năm 2015 của Công ty tăng vọt so với năm 2014, đặc biệt tỷ trọng giá vốn hàng bán trên doanh thu thuần năm 2015 gia tăng đáng kể, chủ yếu do giá vốn của các bất động sản chuyển nhượng trong năm 2015 (gồm Nhà số 202 Phan Xích Long, Phường 2, Quận Phú Nhuận và Đất tại số 80 Trần Huy Liệu, Phường 15 Quận Phú Nhuận) cao (55.700.539.146 đồng, tương đương 82,84% doanh thu bất động sản).

**7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất.****7.1. Hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất****▪ Hoạt động đầu tư đối với các dự án đã triển khai trong năm 2014 và năm 2015*****Dự án do Công ty làm chủ đầu tư:***

- Dự án khu nghỉ dưỡng xã Long Hòa, huyện cần Giờ: Công ty đang rà soát và đánh giá lại tình hình thị trường tại khu vực, ngưng việc đầu tư thu mua thêm đất nền, tập trung tìm kiếm đối tác chuyển nhượng dự án.
- Dự án Khu dân cư Rạch Miễu tại thuộc phường 1,2,7 Quận Phú Nhuận và 1 phần phường 3, Quận Phú Nhuận:
  - + 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 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 Công ty đã lập điều chỉnh dự án theo Thông báo số 01082/TB-VP ngày 22/12/2014 của UBND Thành phố và Quyết định số 1217/QĐ-UBND của UBND quận Phú Nhuận. Hiện công trình đang làm thủ tục để xin phép xây dựng.

***Dự án hợp tác đầu tư:***

- Mặt bằng đất số 80 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM: Công ty đã hoàn tất việc thoái vốn của dự án bằng việc chuyển nhượng cho đối tác là Công ty TNHH TM-DV Yên Khánh do đường vào công trình là 4,5m < 6m không đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật về An toàn Phòng cháy chữa cháy theo Quy chuẩn QCVN 06:2010/BXD của Bộ Xây dựng.
- Dự án “Khu dân cư & Dịch vụ Thương mại Gò Trang” tại phường Phú Hữu quận 9 (hợp tác với Công ty Anh Dũng): Ngày 28/01/2016, Công ty đã có Biên bản làm việc với DNTN Anh Dũng thống nhất về tỷ lệ hợp tác đầu tư và việc hoàn vốn với DNTN Anh Dũng của Dự án KDC Thương mại Dịch vụ Ngã ba Gò Trang Phường Phú Hữu quận 9 TPHCM mà hai bên đã hợp tác.
- Dự án “Khu nhà ở Kinh doanh” tại phường Phú Hữu quận 9 (hợp tác với DNTN Anh Dũng): Công ty đã nhận bàn giao nền đất (54/60 nền). Dự án hiện chưa có đường vào và phải đi tạm qua đất của người dân. Hiện Công ty đang cùng Chủ đầu tư dự án tìm hướng mở đường vào dự án.
- Dự án “Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Thới An” tại phường Thới An quận 12: Công ty đã cùng Chủ đầu tư bàn giao được 64/72 nền cho khách hàng, các nền còn lại sẽ được bàn giao vào quý IV/2017. Hiện Công ty đang đốc thúc Chủ đầu tư hoàn thành hạ tầng của dự án theo đúng tiến độ.

▪ **Hoạt động xây lắp**

- Công trình “Văn phòng SCQC” số 320/12 Trường Chinh, phường 13 quận Tân Bình: giá trị gói thầu 8,52 tỷ đồng, công trình đã hoàn tất vào ngày 29/04/2016.
- Công trình “Căn hộ dịch vụ” số 29/9 Hoàng Diệu, phường 10 quận Phú Nhuận: giá trị gói thầu 5,995 tỷ đồng, hiện Công ty đã thi công hoàn tất công trình vào ngày 29/04/2016.

▪ **Hoạt động tư vấn thiết kế**

Trong năm 2015, Chi nhánh 2 tập trung thực hiện các công trình: Thiết kế trường THCS Trần Huy Liệu 1,2 (tỷ đồng); Lập dự án và TKCS căn hộ Bình Đăng quận 8 (680 triệu); Công trình The Everrich 3 (220 triệu); Dự án xây dựng trụ sở Công ty Công trình Giao thông Sài Gòn (302 triệu); Công trình chung cư và trường học quận 9 (465 triệu); Khu cao ốc Hòa Bình Golview (140 triệu); Quy hoạch khu dân cư Đông Nam (252 triệu); Quy hoạch khu chăn nuôi heo giống cấp I Củ Chi (370 triệu).

▪ **Hoạt động kinh doanh – Dịch vụ Bất động sản**

Quản lý vận hành: Đã ngưng tổ chức vận hành cao ốc Pntechcons từ tháng 07/2015 do không trúng thầu quản lý vận hành, đây là khoản doanh thu thuộc hoạt động cung cấp dịch vụ. Năm 2015, doanh thu hoạt động này đạt mức 2,15 tỷ đồng có sự giảm nhẹ so với năm trước, tuy nhiên vì chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ ở mức 2,23% nên sự sụt giảm này không gây ảnh hưởng đáng kể đến tổng doanh thu.

Hoạt động Môi giới sản phẩm: Thực hiện được một số sản phẩm nhỏ, lẻ. Kết quả hoạt động năm 2015: Lãi 146 triệu đồng.

▪ **Hoạt động dịch vụ cho thuê**

- Mặt bằng Lô A lầu 2 cao ốc PNTechcons tại KDC Rạch Miễu: Hiện Công ty đã ký hợp đồng cho các Công ty K.I.C, Yoga, SCQC 3 thuê để tạo nguồn thu.
- Văn phòng 127 Trần Huy Liệu: Đang tiếp tục cho ngân hàng SHB thuê.
- Nhà số 45 Hoa Lan: Tiếp tục cho Công ty giải trí Hòa Bình thuê.

*7.2. Một số chỉ tiêu kết quả hoạt động kinh doanh 02 năm gần nhất*

**Bảng 4: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm 2014 và 2015**

Chỉ tiêu	ĐVT	2014	2015	% tăng giảm
1. Tổng giá trị tài sản	Đồng	295.365.784.549	249.428.828.357	-15,55%
2. Vốn chủ sở hữu	Đồng	146.258.218.614	137.033.717.794	-6,31%
3. Doanh thu thuần	Đồng	30.831.337.382	96.195.687.026	212,01%
4. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Đồng	-3.884.000.160	-4.311.929.473	-
5. Lợi nhuận khác	Đồng	4.579.679.196	582.790.278	-87,27%

Chỉ tiêu	ĐVT	2014	2015	% tăng giảm
6. Lợi nhuận trước thuế	Đồng	695.679.036	-3.729.139.195	-636,04%
7. Lợi nhuận sau thuế	Đồng	456.308.810	-4.554.335.628	-1.098,08%
8. Giá trị sổ sách 01 cổ phiếu	Đồng	13.961	12.968	-7,11%
9. Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (*)	%	-	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015

(\*) ĐHCĐ thường niên ngày 27/06/2015 đã thống nhất trả cổ tức tiền mặt năm 2014 với tỷ lệ 10% VDL (9.282.272.000 đồng) từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. ĐHCĐ thường niên ngày 18/06/2016 đã thống nhất trả cổ tức tiền mặt năm 2015 với tỷ lệ 3% VDL (2.784.681.600 đồng) từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

#### Ý kiến ngoại trừ của đơn vị kiểm toán:

Công ty đã hạch toán doanh thu bán 11 nền đất của dự án Khu dân cư Rạch Miễu, phường 2, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh vào năm tài chính 2013 nhưng không có giá vốn. Theo biên bản kiểm toán của Kiểm toán nhà nước năm 2014 yêu cầu Công ty phải định giá lại giá trị các nền này để nộp về ngân sách. Theo chứng thư định giá thì giá trị định giá tại thời điểm năm 2005 của 11 nền đất này là 9.350.026.000 đồng. Nếu Công ty điều chỉnh hồi tố vấn đề này theo đoạn 23 của VAS 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót được ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính ngày 15 tháng 02 năm 2005 sẽ làm cho chỉ tiêu phải trả khác đầu năm tăng lên 9.350.026.000 đồng, lợi nhuận chưa phân phối đầu năm giảm đi tương ứng từ 10.407.056.649 đồng thành 1.057.030.649 đồng và các chỉ tiêu năm nay sẽ tăng giảm tương ứng các chỉ tiêu trên ở số liệu cuối năm.

Năm 2014, do việc hoàn nhập các khoản chi phí đã trích thừa liên quan đến Dự án khu Rạch Miễu trị giá 4.539.751.523 đồng đã làm lợi nhuận khác trong năm tăng lên đáng kể, kéo theo lợi nhuận sau thuế dương mặc dù lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đang âm.

Giai đoạn 2014 - 2015, 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. Hoạt động sản xuất kinh doanh của CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận theo đó cũng bị ảnh hưởng làm lợi nhuận 02 năm vừa qua đều âm.

Năm 2015, Công ty vẫn đang từng bước tháo gỡ khó khăn đối với hoạt động kinh doanh chính là bất động sản, các dự án cũ như dự án “Khu nhà ở Kinh doanh” tại phường Phú Hữu, dự án “Khu dân cư & Dịch vụ Thương mại Gò Trang” do DNTN Anh Dũng làm Chủ đầu tư có được thuận lợi nhờ giá chuyển nhượng cao, riêng đối với dự án 80 Trần Huy Liệu buộc phải thoái vốn chịu lỗ do giá chuyển nhượng lại thấp hơn giá vốn đầu vào. Một phần vốn của Công ty dùng để thi công Công

trình Khu tái định cư Bình Khánh năm 2013 nhưng đến nay chưa thu hồi được từ chủ đầu tư (25,092 tỷ đồng). Công ty không trích lập dự phòng do Chủ đầu tư đã thanh toán một phần cho việc quyết toán công trình được thực hiện vào cuối năm 2015.

**Các khó khăn hạn chế của Công ty hiện nay:**

- Khó khăn về nguồn vốn để triển khai và đầu tư dự án khác;
- Công nợ do thi công trong các năm trước lớn, khó thu hồi (Công trình Bình Khánh, Hanga...), trong khi đó Công ty phải trả nợ cho các nhà cung ứng vật tư của các công trình đã thi công hoàn tất;
- Các Đơn vị liên doanh, liên kết có năng lực yếu khi làm Chủ đầu tư, không chủ động được các bước thực hiện;
- Các dự án có thể khai thác thì gặp vướng mắc do chưa hoàn tất công tác quyết toán vốn tại thời điểm chuyển đổi hình thức hoạt động từ Doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty cổ phần. Việc quyết toán vốn chưa thực hiện được trong khoản thời gian sau cổ phần hóa đến nay do Công ty gặp nhiều vướng mắc và chưa có ý kiến của cơ quan chức năng trong việc xác định giá trị khoản phải chuyển trả cho Nhà nước, bao gồm việc đánh giá lại chi phí sản phẩm dở dang, thành phẩm, hàng hóa tồn kho và đầu tư tài chính dài hạn liên quan đến đất đai các dự án Khu dân cư Thới An, Khu dân cư ngã ba Gò Trang, dự án Hương lộ 33 phường Phú Hữu;
- Các khoản chi phí hoạt động và chi phí lương cơ bản theo quy định của nhà nước đều tăng;
- Các khoản lỗ tiềm tàng từ các năm trước phát sinh trong năm 2015 (Chi nhánh Vinh Tiến), nguyên nhân gây ra khoản lỗ này do Công ty chậm tiến độ thi công công trình Bình Khánh.

**8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành****▪ Vị thế của Công ty trong ngành**

Từ những ngày đầu thành lập, Công ty không chỉ kinh doanh bất động sản thông qua các dự án khu dân cư, khu đô thị mới, các cao ốc mà còn là đơn vị thiết kế, thi công xây lắp có uy tín và có nhiều kinh nghiệm đối với các công trình cao tầng và hạ tầng kỹ thuật, trong đó đã thực hiện thành công dự án Khu dân cư Rạch Miễu với tổng mức đầu tư gần 2.000 tỷ đồng.

Hiện nay mặc dù tình hình có nhiều khó khăn và thuận lợi đan xen nhau, Công ty vẫn xác định đầu tư dự án và kinh doanh bất động sản là hoạt động trọng tâm, bên cạnh đó không ngừng phát triển hoạt động dịch vụ bất động sản, thiết kế, thi công xây lắp, trang trí nội thất, sản xuất-cung ứng vật liệu xây dựng... mở rộng dần địa bàn hoạt động, tạo dựng PNTECHCONS luôn là thương hiệu mạnh đảm bảo thực hiện tiêu chí Uy tín - Chất lượng - Hiệu quả.

Quy mô một số công trình tiêu biểu:

- Dự án Khu dân cư Rạch Miễu:
  - + Đây là dự án Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây dựng Phú Nhuận làm chủ đầu tư;
  - + Đặc điểm: Khu dân cư Rạch Miễu thuộc Phường 1, 2, 7 Quận Phú Nhuận và một phần

Phường 3, Quận Phú Nhuận. Đường Phan Xích Long là trục đường chính của dự án. Khu vực phía Nam đường Phan Xích Long chủ yếu là nhà biệt thự và nhà phố liên kế. Khu vực phía Bắc đường Phan Xích Long có các chung cư A1, A2, A3, A4, công trình Chợ - Siêu Thị - Căn Hộ Cao Tầng, nhà liên kế và trường học. Dải đất phía Nam dọc kênh Nhiêu Lộc là khu công viên cây xanh và trung tâm thể dục thể thao;

- + Quy mô dự án: 218.227 m<sup>2</sup>;
- + Tổng vốn đầu tư: 2.000 tỷ đồng.

▪ Dự án Cao ốc PNTECHCONS:

- + Đây là dự án Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây dựng Phú Nhuận làm chủ đầu tư
- + Địa điểm: 48 Hoa Sứ, P7, Q.Phú Nhuận;
- + Quy mô : 42.000 m<sup>2</sup>, 1 hầm 18 tầng;
- + Số căn hộ: 176 căn;
- + Khởi công: 07/2006 – Hoàn thành: 10/2009;
- + Tổng vốn đầu tư: 245 tỷ đồng.

▪ Dự án Phú Hữu:

- + Đây là dự án hợp tác đầu tư với Doanh nghiệp Tư Nhân Anh Dũng;
- + Địa điểm: Phường Phú Hữu Quận 09, Tp. Hồ Chí Minh;
- + Số lượng đất nền: 56 nền (11.257,56 m<sup>2</sup>);
- + Số lượng căn hộ chung cư: 168 căn (22.751 m<sup>2</sup>).

▪ Dự án 127 Trần Huy Liệu:

- + Đây là dự án Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Xây dựng Phú Nhuận làm chủ đầu tư;
- + Địa điểm: 127 Trần Huy Liệu, P. 12 Q. Phú Nhuận;
- + Diện tích khu đất : 196 m<sup>2</sup>;
- + Mật độ xây dựng 70%;
- + Tầng cao xây dựng: 2 hầm, 1 trệt, 1 lửng, 8 lầu;
- + Tổng diện tích sàn xây dựng: 1.400 m<sup>2</sup>.

▪ **Triển vọng phát triển của ngành**

Trong thời gian tới nền kinh tế Việt Nam tiếp tục có sự hội nhập sâu rộng với kinh tế thế giới. Ngành công nghiệp và xây dựng sẽ là nhân tố đóng góp tích cực đối với sự tăng trưởng GDP. Những năm gần đây, thu nhập trong dân cư cũng đang dần được cải thiện đã tác động tích cực đến nhu cầu tiêu thụ nhà ở, gián tiếp đẩy mạnh sự phát triển của thị trường xây dựng dân dụng.

Quá trình đô thị hóa cũng giữ vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy sự phát triển của ngành xây dựng và bất động sản, trong những năm gần đây tốc độ đô thị hóa ở nước ta ngày càng được



cải thiện đánh dấu sự thay đổi mạnh mẽ cấu trúc đô thị của Việt Nam. Bên cạnh đó, Luật nhà ở sửa đổi và Luật kinh doanh bất động sản sửa đổi đã có hiệu lực cho phép tổ chức và cá nhân nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam là sự kích thích phát triển đối với hoạt động kinh doanh bất động sản trong thời gian tới. Do đó, Công ty đánh giá triển vọng phát triển của ngành là khả quan và có cơ sở.

## 9. Chính sách đối với người lao động

### 9.1. Số lượng người lao động trong Công ty (tính đến ngày 20/10/2016)

**Bảng 5: Cơ cấu người lao động**

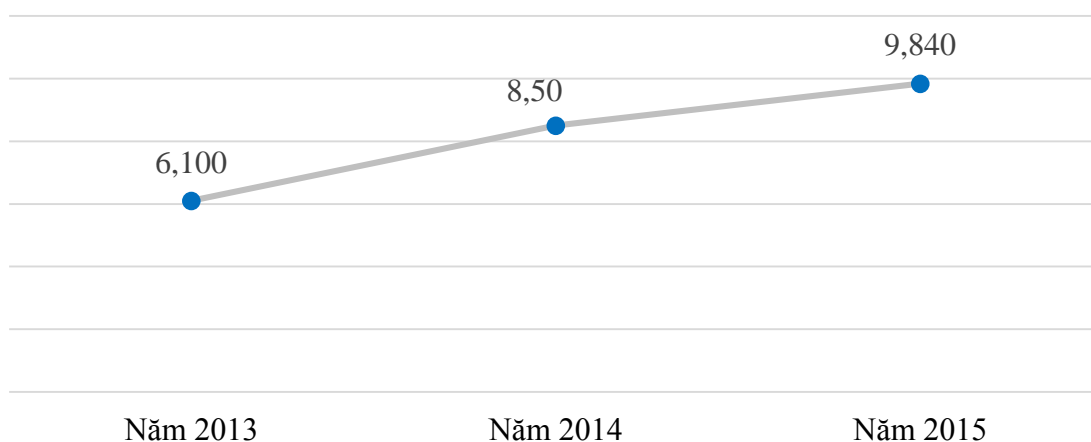
STT	Tính chất phân loại	Năm 2015	Tỷ lệ
<b>A</b>	<b>Theo trình độ</b>	<b>77 người</b>	<b>100%</b>
1	Trên Đại học	5	6.5%
2	Đại học	36	46.8%
3	Cao đẳng	3	3.9%
4	Khác	33	42.8%
<b>B</b>	<b>Theo tính chất hợp đồng lao động</b>	<b>77 người</b>	<b>100%</b>
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	20	26%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	57	74%

*Nguồn: Theo Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận*

### 9.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

- Chế độ làm việc: Công ty làm việc 08 giờ/ngày theo quy định của luật lao động.
- Chính sách tuyển dụng, đào tạo: Công ty thực hiện việc tuyển dụng và đào tạo theo nhu cầu thực tế của đơn vị.
- Chính sách lương thưởng, phúc lợi:
  - + Về lương: Công ty áp dụng thang bảng lương đăng ký tại Phòng Lao động – Thương binh – Xã hội quận Phú Nhuận.
  - + Về các khoản thưởng và phúc lợi: Công ty thưởng theo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, thưởng nóng đối với nhân viên có sáng kiến góp phần mang lại lợi ích cho Công ty.
  - + Công ty luôn đảm bảo quyền lợi của người lao động, 100% người lao động được tham gia BHXH, BHYT, BHTN, bảo hiểm tai nạn 24/24,...
- Mức lương bình quân của 3 năm gần đây:
  - Năm 2013: 6.100.000 triệu đồng/người/tháng
  - Năm 2014: 8.500.000 triệu đồng/người/tháng

– Năm 2015: 9.840.000 triệu đồng/người/tháng



● Mức lương bình quân ĐVT (Triệu đồng/người/tháng)

## 10. Chính sách cổ tức

Việc chi trả cổ tức của Công ty luôn tuân thủ theo Điều lệ tổ chức hoạt động và các quy định của pháp luật. Theo đó, mức cổ tức chi trả hàng năm do ĐHĐCĐ thông qua và được trích từ nguồn lợi nhuận giữ lại của Công ty.

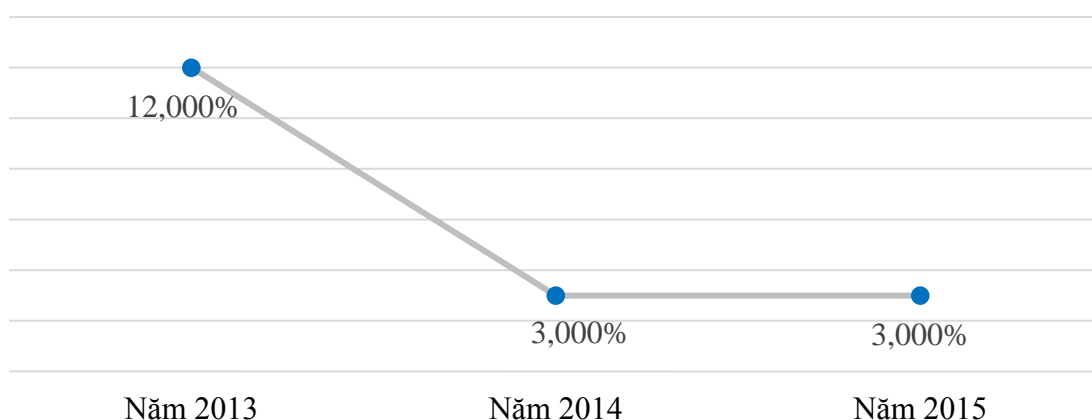
Những năm vừa qua, PNT luôn duy trì chính sách trả cổ tức bằng tiền mặt kết hợp với phát hành cổ phiếu trả cổ tức, thực hiện thanh toán đầy đủ đúng hạn mức cổ tức đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

**Bảng 6: Tỷ lệ cổ tức 3 năm gần nhất**

Năm	Tỷ lệ cổ tức đã chi trả	Hình thức
2013	12%	Tiền mặt
	6%	Cổ phiếu
2014	10%	Tiền mặt
2015	3%	Tiền mặt

*Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2014, 2015, 2016*

Ngày 15/08/2016, CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận đã thanh toán cổ tức năm 2015 (3% tiền mặt) theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 ngày 18/06/2016.



## 11. Tình hình tài chính

### 11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

#### ▪ Trích khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

Tài sản cố định tại Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản và tuân thủ theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao Tài sản cố định.

*Thời gian hữu dụng ước tính cho TSCĐ tại Công ty như sau:*

Nhà xưởng, vật kiến trúc	: 10 – 50 năm
Máy móc, thiết bị	: 04 năm
Phương tiện vận tải	: 06 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	: 04 – 05 năm

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015

#### ▪ Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn:

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ đến hạn.

#### ▪ Các khoản phải nộp theo luật định:

Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đầy đủ các khoản nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp nhà nước theo quy định hiện hành. Theo đó, PNT nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%, nộp thuế TNDN cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 22%.

**Bảng 7. Số dư Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	31/12/2014	31/12/2015
1	Thuế Giá trị gia tăng	583.803.254	154.647.137
2	Thuế Thu nhập doanh nghiệp	487.749.259	-1.930.473.020
3	Thuế Thu nhập cá nhân	-312.386.184	33.103.268
<b>Tổng cộng</b>		<b>759.166.329</b>	<b>-1.742.722.615</b>

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015

- **Trích lập các quỹ theo luật định:**

Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo quy định tại điều lệ và quy định hiện hành.

**Bảng 8. Số dư các quỹ**

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	31/12/2014	31/12/2015
1	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	100.965.716	12.442.353
2	Quỹ đầu tư phát triển	24.259.127.990	24.259.127.990
<b>Tổng cộng</b>		<b>24.360.093.706</b>	<b>24.271.570.343</b>

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015

- **Tổng dư nợ vay:**

**Bảng 9. Số dư nợ vay**

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015
1	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (*)	3.272.527.258	3.272.527.258
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>3.272.527.258</b>	<b>3.272.527.258</b>

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015

(\*) Hiện PNT có các khoản nợ vay ngắn hạn 3.272.527.258 đồng. Đây là khoản vốn huy động của ông Trần Văn Giới theo biên bản thỏa thuận ngày 26 tháng 04 năm 2013, để thanh toán lương công nhân và theo Bảng thỏa thuận ngày 01 tháng 10 năm 2014, khoản vay này sẽ được thanh toán khi Công ty nhận được tiền từ Chủ đầu tư dự án tái định cư Bình Khánh, quận 2 (Công ty cổ phần Era E&C) và không tính lãi vay kể từ ngày ký Bảng thỏa thuận này. Khoản vay này không có thế chấp tài sản.

Công ty không có nợ vay dài hạn.

- **Tình hình công nợ hiện tại:**

**Bảng 10. Các khoản phải thu**

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>90.333.346.619</b>	<b>58.445.102.470</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	32.648.017.423	33.852.180.405
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	139.748.036	1.269.312.990
3	Phải thu ngắn hạn khác (*)	57.545.581.160	23.323.609.075
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>28.698.512.600</b>	<b>28.707.805.550</b>
1	Phải thu dài hạn khác	28.698.512.600	28.707.805.550
<b>Tổng cộng</b>		<b>119.031.859.219</b>	<b>87.152.908.020</b>

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015

**(\*) Số dư phải thu ngắn hạn khác chủ yếu là các khoản phải thu từ:**

- CTCP Địa Ốc Sài Gòn – Gia Định: Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng số 06/HĐHTĐTXD ngày 17/01/2002 về việc Hợp tác đầu tư xây dựng Khu dân cư Thới An, quận 12. CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận sẽ chịu chi phí cho phần diện tích 3.483 ha trong tổng số 15 ha, với tỷ lệ thương phẩm là 43,64% (tương đương 72 nền đất). Đến thời điểm 31 tháng 10 năm 2015, CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận đã ủy quyền cho Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn - Gia Định bàn giao trực tiếp cho khách hàng với số lượng là 54 nền đất.
- DNTN Thương mại và Xây dựng Anh Dũng: Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng số 02/HĐHT/03 ngày 12/05/2003 về việc thực hiện dự án Khu dân cư dọc Hương lộ 33, phường Phú Hữu, quận 9, tổng diện tích dự án là 40.272 m<sup>2</sup>, trong đó DNTN Thương mại và Sản xuất Anh Dũng tham gia 12.840 m<sup>2</sup> (tương đương 31,89%), CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận tham gia 27.432 m<sup>2</sup> (tương đương 68,11%). DNTN Thương mại và Sản xuất Anh Dũng là chủ đầu tư trực tiếp thực hiện dự án. Sau khi hoàn thành, CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận sẽ được chia 60 nền đất và phần đất xây dựng chung cư với diện tích 3.279,5 m<sup>2</sup>.

**Công tác thu hồi công nợ trong năm 2015:**

- Công nợ công trình Hanga: 201 triệu đồng đến nay khách hàng vẫn chưa trả nợ, Công ty đã gửi văn bản và đang thúc khách hàng trả nợ.
- Công nợ công trình Nhà xưởng Đại Đô: Còn 30 triệu đồng, hiện Công ty đang thúc khách hàng trả nốt phần còn lại.
- Công nợ Công trình Bình Khánh: Công nợ công trình là 35,856 tỷ đồng, (ngày 02/12/2015 Công ty đã nhận 06 căn hộ chung cư với giá trị 10,764 tỷ đồng) phần công nợ còn lại 25,092

tỷ đồng này Công ty sẽ làm việc với Chủ đầu tư để tiếp tục thu hồi bằng tiền hoặc bằng sản phẩm chung cư.

**Bảng 11. Nợ phải trả**

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>93.618.019.984</b>	<b>56.868.498.612</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	10.610.667.109	7.874.550.004
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21.694.009.208	8.477.847.536
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.087.725.758	187.750.405
4	Phải trả người lao động	63.796.000	1.118.534.254
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	-	1.818.181.818
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	793.376.000
7	Phải trả ngắn hạn khác (*)	56.604.828.935	33.166.473.984
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	3.272.527.258	3.272.527.258
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	183.500.000	146.815.000
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	100.965.716	12.442.353
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>55.489.545.951</b>	<b>55.526.611.951</b>
1	Chi phí phải trả dài hạn (**)	50.970.893.101	50.923.013.101
2	Phải trả dài hạn khác	4.518.652.850	4.603.598.850
<b>Tổng cộng</b>		<b>149.107.565.935</b>	<b>112.395.110.563</b>

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015

(\*) Phải trả ngắn hạn khác chủ yếu là Khoản phải trả Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn, đây là giá trị tạm tính theo sổ sách còn lại phải trả về Tổng Công ty khi thực hiện quyết toán bàn giao chuyển sang công ty cổ phần. Việc quyết toán vốn chưa thực hiện được trong khoảng thời gian sau cổ phần hóa đến nay do Công ty gặp nhiều vướng mắc và chưa có ý kiến của cơ quan chức năng trong việc xác định giá trị khoản phải chuyển trả cho Nhà nước, bao gồm việc đánh giá lại chi phí sản phẩm dở dang, thành phẩm, hàng hóa tồn kho và đầu tư tài chính dài hạn liên quan đến đất đai các dự án Khu dân cư Thới An, Khu dân cư ngã ba Gò Trang, dự án Hương lộ 33 phường Phú Hữu.

(\*\*) Chi phí phải trả dài hạn khác là Khoản trích trước chi phí dự án đầu tư Hạ tầng Khu dân cư Rạch Miễu quận Phú Nhuận từ giai đoạn Nhà nước chuyển sang cổ phần tiếp tục thực hiện hoàn thành theo các biên bản kiểm tra quyết toán.

## 11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 12: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2014	Năm 2015
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,44	2,38
Hệ số thanh toán nhanh (TS ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	1,22	1,75
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	50,48%	45,06%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	101,95%	82,02%
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0,88	2,85
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,10	0,35
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	1,48%	-4,73%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	0,35%	-3,64%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,16%	-1,67%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	-12,60%	-4,48%

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015 và 2014

## 12. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của Công ty)

- Tình hình tài sản cố định và bất động sản đầu tư của Công ty

Bảng 13: Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư tại 31/12/2015

Đơn vị tính: đồng

Tài sản	31/12/2015		Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>19.116.607.602</b>	<b>11.627.325.211</b>	<b>60,82%</b>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	11.043.152.882	10.551.254.655	95,55%
- Máy móc, thiết bị	1.471.203.745	230.224.792	15,65%

Tài sản	31/12/2015		Giá trị còn lại /Nguyên giá (%)
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	5.864.670.850	749.339.302	12,78%
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	408.301.460	96.506.462	23,64%
- Tài sản khác	329.278.665	-	-
<b>2. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>2.661.809.400</b>	<b>1.216.414.590</b>	<b>45,70%</b>
- Phần mềm	2.661.809.400	1.216.414.590	45,70%
<b>3. Bất động sản đầu tư</b>	<b>43.100.110.694</b>	<b>39.068.078.436</b>	<b>90,64%</b>
- Quyền sử dụng đất (*)	23.846.198.261	22.152.843.462	92,90%
- Nhà cửa vật kiến trúc	19.253.912.433	16.915.234.974	87,85%

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015*

(\*) Là Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng 50 năm tọa lạc tại số 127 Trần Huy Liệu, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM. Bất động sản đầu tư của Công ty hiện nay đang được cho thuê.

**Công tác chuyển thể:** Công tác chuyển thể tại thời điểm 19/09/2005: Thực hiện theo Văn bản số 1224/UBND-CNN ngày 21/03/2016 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị “cung cấp hồ sơ cho Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố để thẩm định giá trị đánh giá lại chi phí sản phẩm dở dang, thành phẩm, hàng hóa tồn kho có liên quan đến đất đai và những nhà đất được nhận từ việc góp "Vốn đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác của công ty”, Công ty đã cung cấp hồ sơ đến Sở Tài nguyên Môi trường đúng theo yêu cầu. Đây là công tác phối hợp nhằm giải quyết các vấn đề tồn đọng và vướng mắc trong việc xác định giá trị vốn cần quyết toán chuyển trả lại Nhà nước.

Trong thời gian tới sau khi có ý kiến thẩm định của Ủy ban nhân dân thành phố, PNT sẽ đề xuất phương án quyết toán vốn chuyển trả lại Nhà nước.

▪ **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

**Bảng 14: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	31/12/2014	31/12/2015
1	Dự án ở 80 Trần Huy Liệu	48.431.521.846	-
2	Khu nghỉ dưỡng Cần Giờ (*)	16.952.389.266	16.963.880.536
3	Dự án cầu đường Trần Kế Xương (**)	2.064.927.746	2.064.927.746
4	Dự án cống hộp Trần Kế Xương (**)	14.571.962.000	14.571.962.000
5	Nhà hàng Hoa Lan	-	17.483.900



STT	Nội dung	31/12/2014	31/12/2015
	<b>Tổng cộng</b>	<b>82.020.800.858</b>	<b>33.618.254.182</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015

(\*) Dự án Khu nghỉ dưỡng cần Giờ đã tạm ngưng xây dựng và tìm đối tác để chuyển nhượng lại theo Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 10 năm 2014 của Hội đồng Quản trị.

(\*\*) Dự án Công trình cầu đường Trần Kế Xương, tuyến công hợp khu Rạch Miễu do Ban quản lý Khu dân cư Rạch Miễu Thực hiện. Công trình đang chờ quyết toán để thực hiện bàn giao.

### 13. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Căn cứ vào nhiệm vụ chiến lược nhiệm kỳ III (2014-2018). Bên cạnh đó, với tình hình thực hiện thực tế các Dự án khu dân cư, chung cư, các công trình thi công xây dựng, tư vấn thiết kế và công tác tích cực xúc tiến để tìm kiếm các dự án hoặc liên doanh liên kết trong thời gian tới, kết hợp với việc cơ cấu lại giá vốn hàng bán đặc biệt là giá vốn bất động sản, cũng như chi phí quản lý doanh nghiệp. CTCP kỹ thuật xây dựng Phú Nhuận xây dựng kế hoạch hoạt động như sau:

**Bảng 15: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2015	Năm 2016	
		Thực hiện	Kế hoạch	So với TH 2015
Doanh thu thuần	Đồng	96.195.687.026	100.474.000.000	4,45%
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	- 4.554.335.628	7.200.000.000	-
Vốn điều lệ	Đồng	92.828.020.000	92.828.020.000	-
LNST / Doanh thu thuần	%	- 4,73%	7,17%	-
LNST / Vốn điều lệ	%	- 4,91%	7,76%	-
Cổ tức	%	3%	≥5%	-

Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01-16/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/06/2016

(\*) Công ty chưa có kế hoạch lợi nhuận và cổ tức cho năm 2017

Lợi nhuận sau thuế của công ty năm 2015 âm do giá vốn (chi phí vốn) của một số dự án bất động sản chuyển nhượng trong năm cao, nổi bật là Dự án tại số 80 Trần Huy Liệu có giá chuyển nhượng thấp hơn giá vốn đầu vào, gây ảnh hưởng xấu đến lợi nhuận của công ty.

Năm 2016, Công ty dự kiến chuyển nhượng Dự án Gò Trang và Dự án Khu dân cư Phú Hữu quận 9 với giá chuyển nhượng cao hơn nhiều so với giá vốn đầu vào nên kế hoạch năm 2016 Công ty sẽ có lãi với lợi nhuận sau thuế là 7,2 tỷ đồng.

**Các căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức mà Công ty đã xây dựng:**

- Hoàn tất công tác quyết toán bàn giao vốn nhà nước cho công ty cổ phần.
- Tập trung công tác thu hồi công nợ Bình Khánh phần còn lại dưới nhiều hình thức: nhận căn hộ chung cư, tiền mặt, ...
- Tổ chức quản lý và khai thác hiệu quả các công trình đang cho thuê.
- Hoàn tất công tác hoàn vốn của dự án “Khu dân cư & Dịch vụ Thương mại Gò Trang” tại phường Phú Hữu quận 9.
- Hoàn tất các thủ tục pháp lý của các dự án Công ty sẽ đầu tư trong những năm kế tiếp như điều chỉnh, mở đường vào dự án Khu nhà ở kinh doanh phường Phú Hữu quận 9 cho phù hợp với yêu cầu của thị trường; hoàn tất hạ tầng dự án Khu nhà ở Thới An quận 12...
- Tiếp tục rà soát và tinh gọn bộ máy của các Phòng, Ban trong Công ty để đạt hiệu quả cao hơn trong công việc.
- Tăng cường công tác xúc tiến đầu tư dự án: dự án tại phường Bình An tỉnh Bình Dương, dự án tại xã Phạm Văn Hai huyện Bình Chánh, dự án Dongshin tại quận 9...
- Đẩy mạnh hình thức kinh doanh ngắn hạn trên thị trường thông qua việc mua vào và bán lại các sản phẩm bất động sản (dự án căn hộ, đất nền dự án...) của những chủ đầu tư khác để có được lợi nhuận.

**Tình hình thực hiện kế hoạch tính đến 06 tháng đầu năm 2016**

Chỉ tiêu	Thực hiện 6 tháng đầu năm 2016	Kế hoạch năm 2016	So với KH (%)
Doanh thu thuần (đồng)	7.728.708.426	100.474.000.000	7,69%
Lợi nhuận sau thuế (đồng)	(3.914.862.582)	7.200.000.000	-
Vốn điều lệ (đồng)	92.828.020.000	92.828.020.000	-
LNST / Doanh thu thuần	-50,65%	7,17%	-
LNST / Vốn điều lệ	-4,22%	7,76%	-

*Nguồn: CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận*

**Nguyên nhân lợi nhuận sau thuế 06 tháng đầu năm 2016 âm và khả năng hoàn thành kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2016:**

Kết thúc 06 tháng đầu năm 2016, CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận đã đạt mức doanh thu thuần 7.728.708.426 đồng, đây là các khoản thu nhập đến từ các hoạt động cho thuê và xây dựng công trình. Khoản doanh thu này không bù đắp đủ các khoản chi phí hoạt động trong kỳ nên lợi nhuận sau thuế 06 tháng đầu năm 2016 của Công ty bị âm.

Hiện tại, PNT có lượng tiền gửi ngân hàng trên 60 tỷ đồng, đây là khoản doanh thu chưa thực hiện đến từ hoạt động hợp tác đầu tư Khu dự án Hương lộ 33, Phường Phú Hữu, Quận 9,

Tp.HCM và dự án Khu dân cư Gò Trang, Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM của PNT với DNTN Anh Dũng, doanh thu này sẽ được thực hiện vào 06 tháng cuối năm 2016. Việc chưa thực hiện ghi nhận được doanh thu tại thời điểm 06 tháng đầu năm 2016 là do hai bên chưa chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng.

Mặc dù việc chuyển nhượng Dự án Gò Trang và Dự án Khu dân cư Phú Hữu quận 9 có nhiều thuận lợi nhưng do ảnh hưởng của việc quyết toán vốn chuyển thể từ giai đoạn Nhà nước sang cổ phần chưa hoàn thành theo dự kiến nên PNT có thể sẽ gặp phải những khó khăn nhất định trong việc thực hiện kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2016.

#### **14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của công ty đại chúng (thông tin về trái phiếu chuyển đổi, cam kết bảo lãnh, cam kết vay, cho vay...)**

Không có

#### **15. Chiến lược, định hướng phát triển sản xuất kinh doanh**

Tiếp tục phát triển hài hòa và bền vững PNTechcons với phương châm hoạt động “An Gia – Phúc Lộc – Vinh Tiến” theo khẩu hiệu “cùng bạn tạo dựng thành công” và chia sẻ với cộng đồng.

Trong thời gian tới ngoài việc phát huy những nền tảng đã được tạo dựng, Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty trong nhiệm kỳ III (2014 – 2018) phải xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện tốt các chỉ tiêu và chiến lược đầu tư, kinh doanh; phát huy tối đa lợi thế cạnh tranh; hạn chế rủi ro; đẩy nhanh tốc độ phát triển và phát triển bền vững; đảm bảo tính hiệu quả; gia tăng lợi ích của khách hàng, nhà đầu tư, CBCNV, người lao động và cổ đông. Tiếp tục cấu trúc lại các hoạt động, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và khả năng lãnh đạo, điều hành; cải tiến phương pháp quản lý nhằm tạo những bước đột phá, tạo hiệu quả tăng uy tín và thương hiệu.

#### **16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty**

Không có

#### **17. Các thông tin khác**

Về vấn đề xác định giá trị phần vốn Nhà nước bàn giao tại thời điểm PNT chính thức chuyển sang hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần (ngày 19/09/2005), Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận đã phối hợp cung cấp hồ sơ đến Sở Tài nguyên Môi trường nhằm thẩm định và đánh giá lại sản phẩm dở dang, thành phẩm, hàng tồn kho, các khoản đầu tư tài chính dài hạn và chi phí trích trước còn lại của Dự án Khu dân cư Rạch Miễu đúng với yêu cầu công văn số 1224/UBND-CNN ngày 21/03/2016 của Ủy Ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong thời gian tới, PNT sẽ đề xuất phương án quyết toán vốn sau khi Ủy ban nhân dân thành phố xem xét và phê duyệt giá trị phần vốn Nhà nước bàn giao.

## **II. QUẢN TRỊ CÔNG TY**

### **1. Cơ cấu, thành phần và hoạt động Hội đồng quản trị**

- Cơ cấu Hội đồng quản trị

STT	Họ tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Trần Văn Triệu	Chủ tịch HĐQT	TV HĐQT không điều hành
2	Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên HĐQT	TV HĐQT không điều hành
3	Lê Hữu Sơn	Thành viên HĐQT	TV HĐQT không điều hành
4	Văn Bá Dương	Thành viên HĐQT	TV HĐQT không điều hành
5	Ngô Như Hùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	TV HĐQT điều hành

- Các tiểu ban của HĐQT: *Công ty không thành lập các tiểu ban trực thuộc HĐQT.*
- **Sơ yếu lý lịch Hội đồng quản trị**

### ÔNG TRẦN VĂN TRIỆU – CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Ngày tháng năm sinh : 29/03/1958
- Nơi sinh : Vĩnh Long
- CMND : 023881770
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 22/20 Tổng Văn Hên, phường 15, quận Tân Bình, Tp.HCM
- Số điện thoại : (08) 3517 3674
- Trình độ chuyên môn : Đại học Kế toán
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức ĐKGD : Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Chức vụ tại các tổ chức khác : Giám đốc Sàn Giao dịch Bất Động sản – chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn – TNHH MTV
- *Quá trình công tác:*
  - + Từ tháng 12/1982 – tháng 09/1985 : Phó Phòng Kế toán – Công ty Mía Đường tỉnh Cửu Long
  - + Từ tháng 03/1985 – tháng 03/1988 : Phó Giám đốc, Quyền Giám đốc Xí nghiệp Vịt giống thuộc Sở Nông nghiệp tỉnh Cửu Long
  - + Từ tháng 04/1988 – tháng 03/1990 : Trưởng Phòng Kho vận – Công ty Nông sản Xuất khẩu tỉnh Cửu Long

- + Từ tháng 04/1990 – tháng 10/1994 : Kế toán trưởng Xí nghiệp Vận tải biển tỉnh Cửu Long
  - + Từ tháng 11/1994 – tháng 12/1997 : Giám đốc, Phó Giám đốc Công ty Chế biến Thực phẩm Cửu Long
  - + Từ tháng 10/1998 – tháng 12/2001 : Cán bộ Kế toán – Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn
  - + Từ tháng 01/2002 – tháng 12/2008 : Kế toán trưởng – Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn
  - + Từ tháng 01/2009 – tháng 06/2011 : Trợ lý Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà
  - + Từ tháng 07/2011 – tháng 02/2012 : Phó Phòng Kế toán – Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI) ; Chánh Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định (GDI)
  - + Từ tháng 03/2012 – tháng 02/2013 : Nhân viên - Tổ trưởng – Tổng Công ty Xây Dựng Sài Gòn-TNHH một thành viên
  - + Từ tháng 03/2013 – nay : Giám đốc Sàn Giao dịch Bất Động sản – chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn – TNHH một thành viên
  - + Từ tháng 04/2014 - nay : Chủ tịch HĐQT CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
- Số cổ phần cá nhân sở hữu : Không có
  - Số cổ phần đại diện sở hữu : 2.707.582 cổ phần (tương đương 29,17% VDL) đại diện sở hữu cho Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn – TNHH MTV
  - Số cổ phần sở hữu của người có liên quan :

Tên	Mối quan hệ	SLCP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu/VDL
Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn (SGCC)	Ông Trần Văn Triệu đại diện vốn của SGCC tại PNT	3.635.809	39,17%

- Các khoản nợ Công ty : Không có

- Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty : Không có

### ÔNG NGUYỄN THÀNH NHƠN – THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Ngày tháng năm sinh : 29/05/1956
- Nơi sinh : Tp.Hồ Chí Minh
- CMND : 020415955
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 197/4 Hoàng Văn Thụ, phường 8, quận Phú Nhuận, Tp.Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại : 0903 761 730
- Trình độ chuyên môn : Đại học chuyên ngành Kiến trúc sư
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức ĐKGD : Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ tại các tổ chức khác : Không có
- *Quá trình công tác:*
  - + Từ tháng 04/2016 - nay : Thành viên HĐQT CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
  - + Từ năm 2005 – tháng 03 năm 2016 : Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
  - + Từ năm 2002 – năm 2005 : Phó Giám đốc CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
  - + Từ năm 1994 – năm 2002 : Trưởng phòng Kỹ thuật CT Kỹ thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận
  - + Từ năm 1989 – năm 1993 : Kiến trúc sư thuộc Phòng Kỹ thuật CT Kỹ thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận
  - + Từ năm 1987 – năm 1989 : Kiến trúc sư Ban quản lý công trình Quận Phú Nhuận
- Số cổ phần cá nhân sở hữu : 168.904 cổ phần (tương đương 1,82% VDL)
- Số cổ phần đại diện sở hữu : Không có

- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không có
- Các khoản nợ Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty : Không có

**ÔNG LÊ HỮU SON – THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

- Ngày tháng năm sinh : 27/4/1959
- Nơi sinh : Hà Tĩnh
- CMND : 023147522
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 101/67 Lê Văn Lương, ấp 3, xã Phước Kiển, Huyện Nhà Bè
- Số điện thoại : (08) 3517 3674
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức ĐKGD : Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ tại các tổ chức khác : Không có
- *Quá trình công tác:*
  - + Từ năm 1990 – năm 1992 : Đội Phó Đội Thi Công Công ty Khảo Sát Thiết kế Đường Thủy 2 TPHCM
  - + Từ năm 1992 – năm 1995 : Nhân viên Công ty SHIPLACOM, TPHCM
  - + Từ năm 1996 – nay : Chuyên viên Công ty Phú Mỹ Hưng, TPHCM
  - + Từ tháng 04/2014 – nay : Thành viên HĐQT CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
- Số cổ phần cá nhân sở hữu : 266.446 cổ phần (tương đương 2,87% VDL)
- Số cổ phần đại diện sở hữu : Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không có
- Các khoản nợ Công ty : Không có

- Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty : Không có

### ÔNG VĂN BÁ DƯƠNG – THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Ngày tháng năm sinh : 01/01/1956
- Nơi sinh : Quảng Nam
- CMND : 020137388
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 197/6 Hoàng Văn Thụ, phường 8, quận Phú Nhuận, Tp.Hồ Chí Minh
- Số điện thoại : 0903 737 117
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức ĐKGD : Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ tại các tổ chức khác : Không có
- *Quá trình công tác:*
  - + Tháng 09/1995 : Kỹ sư xây dựng CT Kỹ thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận
  - + Từ tháng 10/1995 đến năm 2005 : Đội phó Đội thi công CT Kỹ thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận
  - + Từ năm 2005 đến năm 2009 : Đội phó Đội thi công CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
  - + Từ năm 2009 đến năm 2012 : Phó Giám đốc Chi nhánh 1 - CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận – Trung tâm Xây dựng Vinh Tiến
  - + Từ năm 2012 đến năm 2014 : Phó Tổng Giám đốc CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận kiêm Giám đốc Chi nhánh 1
  - + Từ năm 2014 đến năm 2015 : Phó Tổng Giám đốc CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
  - + Từ tháng 04/2014 - nay : Thành viên HĐQT CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
- Số cổ phần cá nhân sở hữu : 137.574 cổ phần (tương đương 1,48% VDL)



- Số cổ phần đại diện sở hữu : Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không có
- Các khoản nợ Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty : Không có

**ÔNG NGÔ NHƯ HÙNG – THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC**

- Ngày tháng năm sinh : 31/07/1975
- Nơi sinh : Ninh Bình
- CMND : 023127674
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 194/20 Nguyễn Trọng Tuyển, phường 8, quận Phú Nhuận, Tp.HCM
- Số điện thoại : 08.3517 3674 – 3517 3675
- Trình độ chuyên môn : Đại học Kiến trúc
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức ĐKGD : Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ tại các tổ chức khác : Không có
- *Quá trình công tác:*
  - + Từ tháng 08/1998 – tháng 12/2002 : Chuyên viên Phòng Kỹ thuật Công ty Kỹ thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận
  - + Từ tháng 01/2003 – tháng 09/2004 : Phó Phòng Kỹ thuật Công ty Kỹ thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận
  - + Từ tháng 10/2004 – tháng 09/2005 : Phó Phòng Đầu tư Dự án Công ty Kỹ thuật Xây dựng Quận Phú Nhuận
  - + Từ tháng 10/2005 – tháng 12/2005 : Trưởng Phòng Đầu tư Dự án Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
  - + Từ tháng 01/2006 – tháng 06/2006 : Bí thư Đoàn TNCS Hồ Chí Minh Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn

- + Từ tháng 07/2006 – tháng 06/2007 : Phó Phòng Kỹ thuật Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn TNHH MTV
- + Từ tháng 07/2007 – tháng 11/2010 : Giám đốc Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Vĩnh Phú
- + Từ tháng 03/2011 – tháng 05/2013 : Giám đốc Công ty CP Saigon Liberty
- + Từ tháng 05/2013 – tháng 08/2014 : Chuyên viên Ban Quản lý các dự án Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn TNHH MTV
- + Từ tháng 08/2014 – tháng 09/2014 : Chuyên viên Phòng Kỹ thuật Dự án
- + Từ tháng 09/2014 – tháng 01/2015 : Trợ lý Tổng Giám đốc CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
- + Từ tháng 01/2015 – tháng 11/2015 : Phó Tổng Giám đốc CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
- + Từ tháng 11/2015 – nay : Tổng Giám đốc CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
- + Từ tháng 04/2014 - nay : Thành viên HĐQT CTCP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận
- Số cổ phần cá nhân sở hữu : 1.704 cổ phần (tương đương 0,02% VĐL)
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 928.227 cổ phần (tương đương 10,00% VĐL) đại diện sở hữu cho Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn – TNHH MTV
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan :

Tên	Mối quan hệ	SLCP sở hữu	Tỷ lệ
Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn (SGCC)	Ông Ngô Như Hùng đại diện vốn của SGCC tại PNT	3.635.809	39,17%

- Các khoản nợ Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty : Không có

**2. Ban kiểm soát**

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Nghiêm Bá Bích	Trưởng BKS
2	Trần Kim Hoàn	Thành viên
3	Đỗ Quý Nhật Quang	Thành viên

- **Sơ yếu lý lịch Ban kiểm soát**

### ÔNG NGHIÊM BÁ BÍCH – TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

- Ngày tháng năm sinh : 29/11/1976
- Nơi sinh : Hà Bắc
- CMND : 022856337
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Số 8 Lê Quý Đôn, phường 12, quận Phú Nhuận, Tp.HCM.
- Số điện thoại : 0934 173 858
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế, luật
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức ĐKGD : Trưởng Ban kiểm soát kiêm Trợ lý Tổng Giám đốc CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
- Chức vụ tại các tổ chức khác : Không có
- *Quá trình công tác:*
  - + Từ 24/02/2009 – 25/04/2009 : Thư ký CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
  - + Từ 26/04/2014 – 09/07/2014 : Phó phòng Kinh doanh CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
  - + Từ tháng 04/2014 – nay : Trưởng BKS CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
  - + Từ 10/07/2014 – 25/11/2015 : Phó văn phòng CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
  - + Từ 26/11/2015 – 29/02/2016 : Chánh văn phòng CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận

- + Từ 01/03/2016 – nay : Trợ lý Tổng Giám đốc CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
- Số cổ phần cá nhân sở hữu : 80.501 cổ phần (tương đương 0,87% VĐL)
- Số cổ phần đại diện sở hữu : Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không có
- Các khoản nợ Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty : Không có

**BÀ TRẦN KIM HOÀN – THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT**

- Ngày tháng năm sinh : 27/11/1981
- Nơi sinh : Gia Lai
- CMND : 025817719
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 415/36 Tân Hương, P.Tân Quý, Q.Tân Phú, Tp.HCM
- Số điện thoại : 0917447980
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức ĐKGD : Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ tại các tổ chức khác : Phó phòng Kế toán Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn – TNHH MTV
- *Quá trình công tác:*
  - + Từ năm 2003 – tháng 09/2006 : Nhân viên Kế toán - Công ty TNHH TV-TK-XD Kinh Nam
  - + Từ tháng 10/2006 – năm 2010 : Nhân viên kế toán Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn – TNHH MTV
  - + Từ năm 2011 – nay : Phó Phòng Kế toán Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn – TNHH MTV
  - + Từ tháng 04/2014 – nay : Thành viên BKS CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận

- Số cổ phần cá nhân sở hữu : Không có
- Số cổ phần đại diện sở hữu : Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không có

Tên	Mối quan hệ	SLCP sở hữu	Tỷ lệ
Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn (SGCC)	Phó phòng Kế toán Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn – TNHH MTV	3.635.809	39,17%

- Các khoản nợ Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty : Không có

**ÔNG ĐỖ QUÝ NHẬT QUANG – THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT**

- Ngày tháng năm sinh : 12/03/1967
- Nơi sinh : Thái Bình
- CMND : 022722127
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 006 lô A1 chung cư A3 Phan Xích Long, phường 7, quận Phú Nhuận, Tp.HCM.
- Số điện thoại : 08.3517 3674 – 3517 3675
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức ĐKGD : Thành viên Ban kiểm soát kiêm Trưởng phòng Kỹ thuật Dự án
- Chức vụ tại các tổ chức khác : Không có
- *Quá trình công tác:*
  - + Từ năm 1990 – năm 2000 : Cán bộ Kỹ thuật CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
  - + Từ năm 2000 – năm 2002 : Phó phòng Kỹ thuật CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
  - + Từ năm 2002 – năm 2009 : Trưởng phòng Kỹ thuật CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận

- + Từ năm 2009 – năm 2012 : Giám đốc chi nhánh 2 – Trung tâm Thiết kế Xây dựng An Gia CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
- + Từ năm 2012 – nay : Trưởng phòng Kỹ thuật Dự án CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
- + Từ tháng 04/2014 – nay : Thành viên BKS CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
- Số cổ phần cá nhân sở hữu : 102.800 cổ phần (tương đương 1,11% VĐL)
- Số cổ phần đại diện sở hữu : Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không có
- Các khoản nợ Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty : Không có

**3. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Ngô Như Hùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
3	Vũ Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc
4	Huỳnh Thị Hoàng Yến	Kế toán Trưởng

▪ **Sơ yếu lý lịch Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Sơ yếu lý lịch Ông Ngô Như Hùng vui lòng xem thông tin tại mục Sơ yếu lý lịch Hội đồng quản trị.

**ÔNG VŨ HOÀNG PHƯƠNG – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

- Ngày tháng năm sinh : 17/10/1979
- Nơi sinh : Quảng Nam
- CMND : 025223397
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : F706 chung cư A4 Phan Xích Long, phường 7, quận Phú Nhuận, Tp.HCM
- Số điện thoại : 0908 293 945
- Trình độ chuyên môn : Kiến trúc sư

- Chức vụ hiện nay tại tổ chức ĐKGD : Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ tại các tổ chức khác : Không có
- *Quá trình công tác:*
  - + Từ năm 2003 – năm 2009 : Nhân viên Phòng Kỹ thuật CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
  - + Từ 31/03/2009 – 25/04/2012 : Phó Giám đốc Chi nhánh 2 – Trung tâm Thiết kế Xây dựng An Gia CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
  - + Từ 26/04/2012 – 25/04/2014 : Giám đốc Chi nhánh 2 – Trung tâm Thiết kế Xây dựng An Gia CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
  - + Từ năm 2014 – nay : Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
- Số cổ phần cá nhân sở hữu : 60.183 cổ phần (tương đương 0,65% VDL)
- Số cổ phần đại diện sở hữu : Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không có
- Các khoản nợ Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty : Không có

**BÀ HUỖNH THỊ HOÀNG YẾN – KẾ TOÁN TRƯỞNG**

- Ngày tháng năm sinh : 03/01/1987
- Nơi sinh : Phú Yên
- CMND : 025739738
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 64 Đặng Văn Ngữ, phường 10, quận Phú Nhuận, Tp.HCM.
- Số điện thoại : 08 3517 3674 – 3517 3675
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Kế toán
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức ĐKGD : Kế toán trưởng

- Chức vụ tại các tổ chức khác : Không có
- *Quá trình công tác:*
  - + Từ năm 2009 – năm 2014 : Kiểm toán viên Công ty Kiểm toán AASCS Tp.HCM
  - + Từ năm 2014 – tháng 09/2015 : Công ty Ô tô Trường Hải
  - + Từ 26/09/2015 – 25/10/2015 : NV Kế toán CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
  - + Từ 06/11/2015 – nay : Kế toán trưởng CTCP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận
- Số cổ phần cá nhân sở hữu : Không có
- Số cổ phần đại diện sở hữu : Không có
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không có
- Các khoản nợ Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty : Không có

#### **4. Kế hoạch tăng cường quản trị Công ty**

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận luôn tuân thủ Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các quy định hiện hành về quản trị công ty đối với công ty đại chúng. Sau khi được chấp thuận đăng ký giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch UPCOM, Công ty sẽ có kế hoạch tăng cường công tác quản trị Công ty trong thời gian tới như sau:

- Tuân thủ nghiêm túc các quy định về quản trị công ty tại Luật Doanh nghiệp 2014;
- Công ty đã xây dựng Quy chế quản trị được Hội đồng quản trị thông qua năm 2015 và trong quá trình thực hiện Công ty sẽ tiếp tục cải tiến bộ máy quản trị Công ty để đem lại hiệu quả cao nhất cho cổ đông;
- Hội đồng quản trị tiếp tục chú trọng chỉ đạo Ban Giám đốc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, phối hợp xử lý các vấn đề còn tồn đọng;
- Thực hiện rà soát, điều chỉnh lại mô hình tổ chức, cơ chế quản lý các đơn vị trực thuộc, tổ chức nhân sự trong toàn Công ty;
- Quan tâm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp tối đa cho cổ đông, quyền lợi và điều kiện làm việc của người lao động. Tăng cường quan hệ với cổ đông nhằm cung cấp thông tin tới công chúng một cách nhanh chóng, kịp thời và minh bạch;
- Ban điều hành Công ty định kỳ đều có kế hoạch rõ ràng cho các cuộc họp, thường xuyên quan tâm giám sát và giải quyết kịp thời những vấn đề tồn đọng trong công tác chỉ đạo sản xuất kinh doanh, Công ty quản lý tài chính của Công ty;



- Tiếp tục phối hợp với các cơ quan ban ngành thực hiện công tác liên quan đến việc quyết toán bàn giao vốn tại thời điểm chuyển đổi hình thức hoạt động từ Doanh nghiệp nhà nước sang Công ty cổ phần.

**III. PHỤ LỤC**

1. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015;
2. Bản sao giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh gần nhất

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 12 năm 2016

**TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH  
CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



TRẦN VĂN TRIỆU

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

NGÔ NHƯ HÙNG

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

NGHIÊM BÁ BÍCH

**KÊ TOÁN TRƯỞNG**

HUỶNH THỊ HOÀNG YÊN

**TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT – CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH**



NGUYỄN VĂN TRUNG