



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Tên Công ty đại chúng: **Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (PNT)**
Năm báo cáo: 2025

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Quý Cổ đông Công ty Cổ phần KTXD Phú Nhuận

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch : Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận.
- Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0300428854
- Vốn điều lệ : 92.828.020.000 đồng.
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 92.828.020.000 đồng.
- Địa chỉ : Lầu 2 lô C Cao ốc PNTechcons số 48 đường Hoa Sứ, phường Cầu Kiệu, Tp.HCM.
- Số điện thoại : (028) 3517 3674 / 3517 3675
- Số fax : (028) 3517 2490
- Website : <http://pntc.vn>
- Mã cổ phiếu : PNT
- Sàn giao dịch : UPCOM
- Quá trình hình thành và phát triển: Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (PNTechcons JSC) tiền thân là DNNN Công ty Kỹ thuật Xây dựng quận Phú Nhuận. Với lịch sử hơn 20 năm hình thành và phát triển, Công ty được xem là một trong những đơn vị chuyên đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản; đồng thời mở rộng các lĩnh vực hoạt động khác như: thiết kế, thi công xây lắp và hoạt động giao dịch BĐS.

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

- **Trung tâm Dịch vụ Kỹ thuật Xây dựng quận Phú Nhuận (1989-1993):**

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

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

Công trình tiêu biểu:

- + Xây dựng, cải tạo Xí nghiệp in Quận Phú Nhuận
- + Xây dựng khu nhà ở dọc đường Hồ Văn Huê, phường 09 quận Phú Nhuận.



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

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

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

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

Dự án, công trình tiêu biểu:

1. Dự án Khu dân cư Rạch Miễu
2. Dự án đường Phan Xích Long
3. Khu nhà ở số 139 Nguyễn Đình Chính
4. Khu nhà ở Hồ Văn Huê
5. Chung cư Trần Kế Xương

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

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

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

– Các Dự án, Công trình tiêu biểu:

A. Dự án làm Chủ đầu tư:

1. Dự án Cao ốc PN-TECHCONS (18 tầng)

B. Dự án hợp tác đầu tư:

2. Dự án Khu dân cư Phú Hữu
3. Dự án Khu dân cư Thới An
4. Dự án Khu dân cư Gò Trang

C. Dự án thi công xây dựng:

5. Dự án Nhà VP 127 Trần Huy Liệu
6. Thi công xây dựng Nhà Văn phòng đa chức năng 199 Điện Biên Phủ
7. Thi công xây dựng Khu Chung cư 18 tầng Thái An
8. Thi công xây dựng nhà xưởng Công ty Nam Quang-KCN Tây Bắc Củ Chi
9. Thi công xây dựng cao ốc SCB 242 Cống Quỳnh
10. Thi công xây dựng Becamex Office Tower tại Bình Dương
11. Nhà xưởng Đại Đô diện tích 7.800m².
12. Hai tầng hầm cao ốc Central Plaza diện tích trên 5.000 m².
13. Khu dân cư Villa Park: 40 căn villa cao cấp.

14. Nhà hàng tiệc cưới BMC Hà Tĩnh.

15. Chung cư tái định cư Bình Khánh, quy mô 1 hầm, 25 lầu, phục vụ dự án Thủ thiêm của Thành phố.

– Các sự kiện khác: Không

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

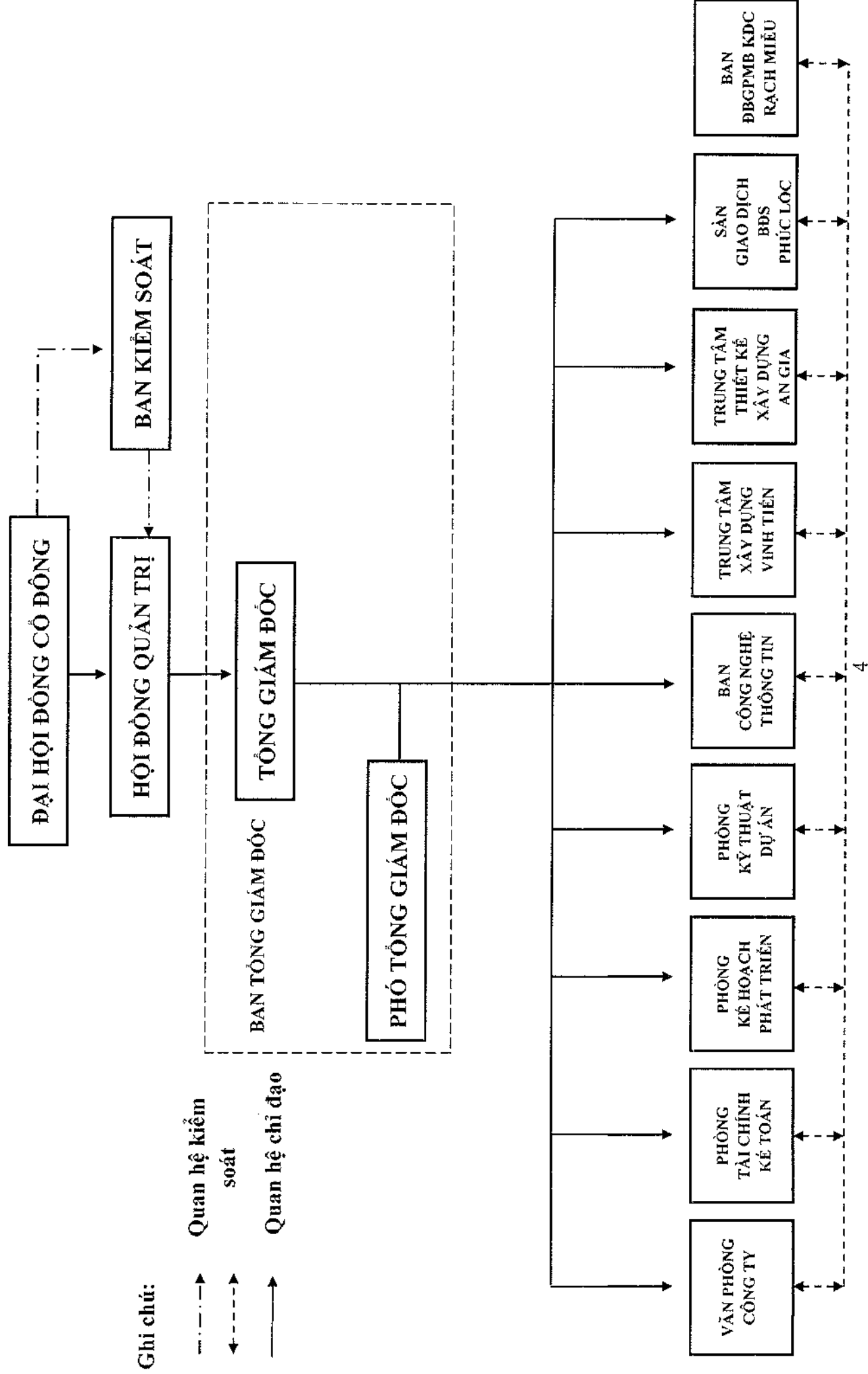
– Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Cụ thể: Kinh doanh nhà; Đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp; Kinh doanh khu thương mại; Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho bãi, ...Và một số ngành nghề kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty.

– Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận như Đồng Nai, Bình Thuận...

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

✓ Cơ cấu bộ máy quản lý:

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



✓ **Các Chi nhánh của Công ty:**

a. Trung tâm Xây dựng Vinh Tiến

- Lĩnh vực hoạt động chính: thi công công trình.
- Địa chỉ: Lầu 02, lô C, cao ốc PNTechcons, số 48, đường Hoa Sứ, phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện đã tạm ngưng hoạt động từ năm 2016 và tập trung thu hồi công nợ từ các công trình đã thi công.

b. Trung tâm Thiết kế An Gia

- Lĩnh vực hoạt động chính: thiết kế công trình.
- Địa chỉ: Lầu 02, lô C, Cao ốc PNTechcons, số 48 đường Hoa Sứ, phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí Minh.

c. Sàn giao dịch Bất động sản Phúc Lộc

- Lĩnh vực hoạt động chính: kinh doanh, môi giới BĐS và quản lý chung cư.
- Địa chỉ: Lầu 02, lô C, cao ốc PNTechcons, số 48, đường Hoa Sứ, phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện đã ngưng hoạt động từ năm 2016.

4. Định hướng phát triển của Công ty giai đoạn 2024-2028:

a. Định hướng phát triển của Công ty:

- Trở thành một Công ty đa ngành nghề trong đó cốt lõi là lĩnh vực đầu tư và kinh doanh Bất động sản.
- Phát triển thương hiệu, đưa Công ty trở thành một Doanh nghiệp có uy tín trên thị trường Bất động sản.

b. Giải pháp thực hiện:

- Ngắn hạn:
 - Tập trung kinh doanh ngắn hạn các sản phẩm bất động sản thứ cấp.
 - Khai thác hiệu quả các bất động sản đang cho thuê.
 - Tập trung thu hồi công nợ.
 - Tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý của các dự án cũ.
 - Tháo gỡ những khó khăn và hoàn tất công tác chuyển thể quyết toán vốn Nhà nước tại thời điểm cổ phần hóa 19/09/2005 của Công ty.
 - Tái cơ cấu bộ máy để tăng hiệu suất lao động cho Công ty.
- Dài hạn:
 - Tích tụ dần đất nông nghiệp tại các khu vực có đòn bẩy hạ tầng để phát triển dự án bất động sản trong tương lai. Triển khai thực hiện các thủ tục pháp lý về xúc tiến đầu tư dự án theo quy định.
 - Tích tụ tài chính dài hạn để chủ động về nguồn vốn trong việc thực hiện đầu tư các dự án.
 - Tìm kiếm các lĩnh vực kinh doanh mới phù hợp với yêu cầu của thị trường để mang lại hiệu quả cho Công ty.
 - Tăng cường mở rộng đầu tư với các đối tác khác...

5. Các tồn tại có yếu tố lịch sử cần khắc phục và các rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động SX-KD của Công ty:

- Chưa quyết toán chuyển thể vốn Nhà nước tại thời điểm cổ phần hóa 19/09/2005 của Công ty.
- Thu hồi công nợ từ các công trình đã thi công từ các năm trước.
- Quyết toán, kết thúc dự án Khu dân cư Rạch Miễu.
- Chịu ảnh hưởng xấu của thị trường bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận trong năm 2025 và dự kiến những năm tiếp theo.

II. Tình hình hoạt động trong năm 2025:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2025:

STT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	KẾ HOẠCH NĂM 2025	THỰC HIỆN NĂM 2025	THỰC HIỆN/ KẾ HOẠCH
1	Doanh thu	Tr. đồng	48.500	26.244	54,11 %
2	Lợi nhuận sau thuế	Tr. đồng	8.000	6.944	86,80 %
3	Vốn điều lệ	Tr. đồng	92.828	92.828	100 %
4	Cổ tức	%	5%	Dự kiến 5%	100 %
5	Tổng số lao động bình quân (người)				21
6	Thu nhập bình quân (triệu đồng/người)				15,828

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:
 - + Doanh thu: Không đạt do ảnh hưởng bởi tình hình thị trường bất động sản tại TPHCM và các tỉnh lân cận trong năm 2025.
 - + Cổ tức năm 2025: Chờ ĐHCĐ thường niên năm 2026 của Công ty dự kiến tổ chức trong tháng 5/2026 thông qua (Kế hoạch được duyệt là 5%/VĐL).

2. Tổ chức và nhân sự:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỞ HỮU CỔ PHIẾU
1	Ngô Như Hùng	Tổng Giám đốc, TV. HĐQT	929.931 (trong đó đại diện vốn Tổng Công ty XD Sài Gòn TNHH MTV là: 928.227)
2	Nghiêm Bá Bích	Phó Tổng Giám đốc, TV. HĐQT	80.501
3	Huỳnh Thị Hoàng Yến	Kế toán Trưởng	
4	Lê Khắc Yên	TP.KH-PT, Thư ký, Người Quản trị Công ty	3.180
5	Nguyễn Tấn Bình	PP. Kế hoạch – Phát triển	81.206
6	Ngô Minh Khôi	PP. Kế hoạch – Phát triển	

7	Đỗ Quý Nhật Quang	TP. KT-DA, TV.BKS	102.800
8	Văn Bá Duy An	PP. Kỹ thuật Dự án + Trưởng Ban CNTT, TV. HĐQT	213.485
9	Dương Thị Thanh Huyền	Phó Chánh Văn phòng	

- Những thay đổi trong ban điều hành : Không có.
- Số lượng người lao động bình quân năm 2025 : 21 người.

3. Tình hình thực hiện các dự án:

a) Dự án do Công ty làm Chủ đầu tư:

- Dự án Khu dân cư (KDC) Rạch Miễu:
+ Hạ tầng chung: Công ty đang đề nghị điều chỉnh ranh tại Sở Quy hoạch kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh để kết thúc dự án.
+ Dự án “Trường Trung học cơ sở Cầu Kiệu”: Ngày 22/08/2025, Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận có Công văn số 50/KTXD gửi Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài chính, UBND thành phố Hồ Chí Minh giải trình và kiến nghị về trách nhiệm của Chủ đầu tư liên quan đến khoản trích trước để lại.

b) Dự án hợp tác đầu tư:

- Dự án “Khu nhà ở Kinh doanh” tại phường Phú Hữu, quận 9 (hợp tác với DNTN Anh Dũng): Ngày 15/10/2025, Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận đã thống nhất và chuyển góp vốn các hạng mục tiếp theo của dự án gồm: Tư vấn khảo sát địa hình, lập Báo cáo KTKT xây dựng cầu tạm vào dự án và Tư vấn cải tạo sửa chữa hệ thống HTKT (974,5 triệu đồng) để Chủ đầu tư triển khai thực hiện.
- Dự án “Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Thới An” tại phường Thới An, quận 12 (hợp tác với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - Gia Định): Hiện nay dự án đang tạm dừng do hết hạn giấy phép đầu tư. Chủ đầu tư đang tiến hành các thủ tục hồ sơ để xin cấp mới giấy phép đầu tư cho dự án.

c) Các dự án hợp tác đầu tư khác:

- Hợp đồng nguyên tắc số 12/HĐNT-KTXD ngày 24/04/2019 về việc thực hiện cầu tư dự án KDC tại xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam tỉnh Bình Thuận: Hội đồng quản trị Công ty đã có Nghị quyết thoái vốn của dự án.
- Hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT-KTXD ngày 18/3/2022 về việc thực hiện đầu tư dự án KDC tại xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận: Hiện Công ty vẫn đang tìm kiếm, thu mua thêm đất nông nghiệp.
- Các thửa đất tại xã Cần Giò, thành phố Hồ Chí Minh: Công ty đang tiến hành cắm mốc phân lô và tạm thời cho thuê trong lúc chờ xác định quy hoạch và định hướng khai thác.

4. Các công ty con:

- Trung tâm Xây dựng Vinh Tiến: Tạm ngưng hoạt động chi nhánh từ 2016.
- Sàn giao dịch Bất động sản Phúc Lộc: Tạm ngưng hoạt động chi nhánh từ 2016.
- Trung tâm Thiết kế An Gia: Trong năm 2025, Công ty tập trung thực hiện các hợp đồng thiết kế, tư vấn QLDA và tư vấn giám sát đã ký các năm trước đó.

5. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	207.082.912.190	208.571.711.254	+0,72%
Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i>	45.482.527.811	26.036.258.854	-42,76%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from business activities</i>	9.211.043.228	8.446.564.548	-8,3%
Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i>	116.503.982		
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	9.327.547.210	8.446.564.548	-9,44%
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	7.429.526.316	6.943.813.118	-6,54%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/ <i>Payout ratio</i>	5%		

-- Các chỉ tiêu khác: Không

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ Solvency ratio</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn/ <i>Current ratio:</i> Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn (<i>Short term Asset/Short term debt</i>)	8,60	8,70	
+ Hệ số thanh toán nhanh/ <i>Quick ratio:</i> Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho/ Nợ ngắn hạn (<i>Short term Asset - Inventories</i> <i>Short term Debt</i>)	6,05	6,48	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/capital structure Ratio</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (<i>Debt/Total assets ratio</i>)	34,34	34,22	
- Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu (<i>Debt/Owner's Equity ratio</i>)	52,31	52,03	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ Operation capability Ratio</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover:</i> Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân (<i>Cost of goods sold/Average inventory</i>)	0,45	0,18	

+ Vòng quay tổng tài sản/ <i>Total asset turnover:</i> Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân (<i>Net revenue/ Average Total Assets</i>)	0,21	0,13	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ <i>Profitability</i> + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (<i>profit after tax/ Net revenue Ratio</i>)	16,33	26,67	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (<i>profit after tax/ total capital Ratio</i>)	5,55	5,08	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (<i>profit after tax/ Total assets Ratio</i>)	3,49	3,34	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (<i>Profit from business activities/ Net revenue Ratio</i>)	20,25	32,44	

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

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần : 9.282.802 cổ phần.
- Loại cổ phần đang lưu hành : Phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 9.282.272 cổ phần.
- Cổ phiếu quỹ : 530 cổ phần

b) Cơ cấu cổ đông:

– Tổng cộng có 225 cổ đông, Cổ đông là tổ chức (04 tổ chức): Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV chiếm 39,17% trên vốn điều lệ, Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành 10,01% và Công Ty TNHH TM-DV Nam Thiên Hà; cổ đông là người nước ngoài: 02 cổ đông; còn lại là các cổ đông cá nhân trong nước.

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

- Trong năm 2025 không thực hiện tăng vốn điều lệ.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại là 530 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng 01 cổ phiếu).

e) Các chứng khoán khác: Không

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường tự nhiên và xã hội của Công ty:

– Sử dụng tiết kiệm các nguồn tài nguyên, cải tạo môi trường xanh, sạch, đẹp tại văn phòng công sở.

– Nêu cao ý thức tự giác của các cán bộ, nhân viên trong việc sử dụng tiết kiệm 2 nguồn tài nguyên hữu hạn là điện và nước.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc:

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Doanh thu năm 2025 : 26.243.901.041 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 6.943.813.118 đồng.
- Đánh giá tình hình thực hiện SXKD so với kế hoạch:
 - Doanh thu: Không đạt do ảnh hưởng bởi tình hình thị trường bất động sản tại TPHCM và các tỉnh lân cận trong năm 2025.
 - Cổ tức năm 2025: Chờ ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của Công ty dự kiến tổ chức trong tháng 5/2026 thông qua.
- Những kết quả Công ty đã đạt được trong năm 2025:
 - Thực hiện đạt 86,80 % kế hoạch lợi nhuận của năm 2025.
 - Chi trả xong cổ tức của năm 2024 cho Cổ đông Công ty.
 - Duy trì các hoạt động SX-KD của Công ty, chăm lo đời sống cho người lao động trong hoàn cảnh khó khăn do ảnh hưởng chung của thị trường bất động sản.

2. Tình hình Tài chính:

- a) Tình hình tài sản:
 - Tổng tài sản tính đến hết 31/12/2025 của Công ty là 208.571.711.254 đồng tăng 0,72 % so với cuối năm 2024.
 - Đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản: Đạt
- b) Tình hình nợ phải trả:
 - Nợ ngắn hạn : 17.112.193.202 đồng tăng so với đầu năm 2025.
 - Nợ dài hạn : 54.269.114.929 đồng tăng so với đầu năm 2025.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

- Thu gọn bộ máy nhân sự của công ty.
- Tiết kiệm chi phí quản lý.

4. Các giải pháp thực hiện trong thời gian tới:

- ✓ Về ngắn hạn:
 - Tiếp tục kinh doanh ngắn hạn các sản phẩm bất động sản thứ cấp.
 - Khai thác hiệu quả các bất động sản đang cho thuê.
 - Tập trung thu hồi công nợ.
 - Tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý của các dự án cũ.
 - Tháo gỡ những khó khăn và hoàn tất công tác chuyển thể quyết toán vốn Nhà nước tại thời điểm cổ phần hóa 19/09/2005 của Công ty. Tập trung tài chính nộp ngân sách các khoản nợ tồn đọng để tránh rủi ro về sau
 - Tái cơ cấu bộ máy để tăng hiệu suất lao động cho Công ty.
- ✓ Về dài hạn:
 - Tích tụ dần đất nông nghiệp tại các khu vực có đòn bẩy hạ tầng để phát triển dự án bất động sản trong tương lai. Triển khai thực hiện các thủ tục pháp lý về xúc tiến đầu tư dự án theo quy định.
 - Tích tụ tài chính dài hạn để chủ động về nguồn vốn trong việc thực hiện đầu tư các dự án.

– Tìm kiếm các lĩnh vực kinh doanh mới phù hợp với yêu cầu của thị trường để mang lại hiệu quả cho Công ty.

– Tăng cường mở rộng đầu tư với các đối tác khác.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:

– Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc đảm bảo an toàn tài sản của Công ty.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty:

– Công ty tuân thủ các luật định về môi trường, kinh tế và xã hội để thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với môi trường xung quanh.

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

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội:

– Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện nghiêm túc các quy định có liên quan đến môi trường và xã hội.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty:

– Thực hiện đạt 86,80 % kế hoạch lợi nhuận của năm 2025.

– Thực hiện đúng nội dung của các Nghị quyết, các Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và của HĐQT Công ty: Đạt.

– Các hoạt động khác: Đạt.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

– Chi trả cổ tức của năm 2025: Chờ ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của Công ty dự kiến tổ chức trong tháng 5/2026 thông qua.

– Cùng với Ban Tổng Giám đốc tiếp tục cải tiến về quản lý điều hành ngày càng chuyên nghiệp, đáp ứng với sự phát triển của đơn vị.

– Hỗ trợ Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện công tác quyết toán chuyển thể doanh nghiệp Nhà nước sang công ty cổ phần 19/9/2005.

– Thu hồi các công nợ còn tồn đọng.

– Tìm hướng tháo gỡ các khó khăn tại các dự án hợp tác đầu tư của Công ty.

– Đối với các khu vực có đòn bẫy hạ tầng, HĐQT sẽ đề xuất Công ty sẽ tập trung tái cơ cấu danh mục bất động sản.

– Thông qua việc xúc tiến đầu tư các dự án hoặc liên doanh liên kết.

V. Quản trị Công ty:

1. Hội đồng quản trị:

a) Thành viên và cơ cấu của HĐQT:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỞ HỮU CP (10.000 đồng/cp)
1	Ô. Võ Đào Hà	Chủ tịch HĐQT (Đại diện vốn của Tổng Công ty XD Sài Gòn TNHH MTV tại Công ty là 29,17%/VĐL)	2.707.582 (và được ủy quyền đại diện cho tổ chức)
2	Ô. Ngô Như Hùng	TV HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty (Đại diện vốn của Tổng Công ty XD Sài Gòn TNHH MTV tại Công ty là 10,00%/VĐL)	929.931 (trong đó đại diện vốn Tổng công ty là: 928.227)
3	Ô. Nghiêm Bá Bích	Thành viên HĐQT	80.501
4	Ô. Văn Bá Duy An	Thành viên HĐQT	213.485
5	Ô. Lê Hữu Sơn	Thành viên HĐQT	266.446

b) Các tiêu ban thuộc HĐQT: Không có.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự	Lý do không tham dự
1	Ông Võ Đào Hà	07	100%	Không
2	Ông Ngô Như Hùng	07	100%	Không
3	Ông Lê Hữu Sơn	07	100%	Không
4	Ông Nghiêm Bá Bích	07	100%	Không
5	Ông Văn Bá Duy An	07	100%	Không

(bao gồm họp ĐHĐCĐ, họp trực tiếp tại Công ty và lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản).

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: Không có.

e) Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

2. Ban Kiểm soát:

a) Thành viên và cơ cấu tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Ban kiểm soát:

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ	SỞ HỮU CỔ PHẦN (10.000 đồng/CP)	GHI CHÚ
1	Bà Trần Kim Hoàn	Trưởng BKS	0	
2	Ông Đỗ Quý Nhật Quang	Thành viên BKS	102.800	
3	Ông Lê Hoàng Phi	Thành viên BKS	6.148	

b) Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2025:

– Tham gia các buổi họp theo quy định để kiểm tra, giám sát các hoạt động của HĐQT, ban Điều hành Công ty trong việc triển khai kế hoạch SX-KD hàng quý, năm và các xem xét các báo cáo tình hình thực hiện dự án, kết quả kinh doanh.

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

- Xem xét các báo cáo tổng kết tài chính, SX-KD từng quý của Công ty.
- Giám sát việc chấp hành nghĩa vụ của Công ty theo quy định của pháp luật (*bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác*).
- Số lượng các cuộc họp của Ban kiểm soát:

STT	Số Biên bản	Ngày	Nội dung
1	02-2025/BB-BKS	10/07/2025	Kiểm tra số liệu SXKD của Công ty 06 tháng đầu năm 2025.
2	01-2026/BB-BKS	20/03/2025	Kiểm tra số liệu SXKD của Công ty năm 2025 và kế hoạch SX-KD 2026.

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

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát trong năm 2025:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	LƯƠNG	THƯỞNG	THÙ LAO	GHI CHÚ
I. Hội đồng quản trị						
1	Võ Đào Hà	CT. HĐQT			17.830.863	
2	Ngô Như Hùng	TV. HĐQT			17.830.863	
3	Nghiêm Bá Bích	TV. HĐQT			17.830.863	
4	Văn Bá Duy An	TV. HĐQT			17.830.863	
5	Lê Hữu Sơn	TV. HĐQT			17.830.863	
II. Ban Tổng giám đốc						
1	Ngô Như Hùng	TGD	548.645.000	214.500.000		
2	Nghiêm Bá Bích	P.TGD	358.975.000	126.500.000		
3	Huỳnh Thị Hoàng Yến	KTT	425.045.000	178.450.000		
III. Ban kiểm soát + thư ký						
1	Trần Kim Hoàn	T. BKS			11.887.242	
2	Đỗ Quý Nhật Quang	TV. BKS + TP. KTDA	289.007.500	98.900.000	11.887.242	
3	Lê Hoàng Phi	TV.BKS			11.887.242	
4	Lê Khắc Yên	Thư ký + TP. KHPT	315.722.500	108.600.000	11.887.242	
TỔNG CỘNG			1.937.395.000	726.950.000	136.703.284	

– Ghi chú: Thù lao của HĐQT và BKS của Công ty trong năm 2025 là chưa chi, dự kiến sẽ chi khi được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 công ty thông qua.

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ trong năm 2025: Không có

c) Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên : Không có

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty : Đạt

VI. Báo cáo tài chính:

1. Ý kiến kiểm toán (Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam):

...“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính”.

2. Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty được kiểm toán:





Member of MSI Global Alliance

CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

đã được kiểm toán



Được kiểm toán bởi:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE

29 Võ Thị Sáu, P. Tân Định, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	06 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	12 - 40



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 4103003847 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 9 năm 2005 và đã trải qua các lần thay đổi sau: đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 25/7/2006; đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 23/5/2009; đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 3/7/2009; đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 18/6/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 23/9/2010; đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 1/8/2011; đăng ký thay đổi lần thứ 7 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 19/9/2011; đăng ký thay đổi lần thứ 9 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 3/8/2012; đăng ký thay đổi lần thứ 10 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 17/9/2013; đăng ký thay đổi lần thứ 11 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 5/6/2014; đăng ký thay đổi lần thứ 12 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 25/11/2014; đăng ký thay đổi lần thứ 13 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 12/11/2015; đăng ký thay đổi lần thứ 15 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 24/01/2024; đăng ký thay đổi lần thứ 16 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 28/09/2025.

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025 là: 92.828.020.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Lầu 2, Lô C, Cao ốc PNTechcons, 48 Hoa Sứ, P. Cầu Kiệu, TP. HCM



2. Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản, xây dựng, thiết kế, kinh doanh dịch vụ quản lý và môi giới bất động sản

3. Ngành nghề kinh doanh:

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Mã ngành: 4290) chi tiết: 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; Phá dỡ (Mã ngành: 4311); Chuẩn bị mặt bằng (Mã ngành: 4312) chi tiết: San lấp mặt bằng; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (Mã ngành: 4322) trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở và trừ lắp đặt các thiết bị lạnh thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy - hải sản; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (Mã ngành: 4329) chi tiết: Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải; Hoàn thiện công trình xây dựng (Mã ngành: 4330); Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Mã ngành: 4390); Đại lý, môi giới, đấu giá (Mã ngành: 4610) trừ đấu giá hàng hóa; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (Mã ngành: 4659) chi tiết: mua bán máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (Mã ngành: 4663) chi tiết: kinh doanh vật liệu xây dựng. 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; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (Mã ngành: 4933) trừ hóa lỏng khí để vận chuyển; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ (Mã ngành: 5221) trừ hóa lỏng khí để vận chuyển; Bốc xếp hàng hóa (Mã ngành: 5224) trừ bốc xếp hàng hóa cảng hàng không; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Mã ngành: 6810) chi tiết: 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; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Mã ngành: 6820) chi tiết: Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý chung cư. Sàn giao dịch bất động sản; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Mã ngành: 7110) chi tiết: 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. Lập dự án đầu tư. Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. 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. 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. Quản lý dự án. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Hoạt động thiết kế chuyên dụng (Mã ngành: 7410) chi tiết: Trang trí nội ngoại thất; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác (Mã ngành: 7730) chi tiết: Cho thuê máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng; Vệ sinh chung nhà cửa (Mã ngành: 8121) trừ dịch vụ xông hơi khử trùng; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan (Mã ngành: 8130); Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (Mã ngành: 9312) chi tiết: thể dục thể hình; Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (Mã ngành: 9321) chi tiết: Kinh doanh khu du lịch sinh thái không hoạt động tại trụ sở.

4. Cấu trúc Công ty

Công ty con: Không có

Công ty liên kết: Không có

Cơ sở đồng kiểm soát: Không có

Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh 1: Trung tâm Xây dựng Vinh Tiến	Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P. Cầu Kiệu, Tp.Hồ Chí Minh
Chi nhánh 2: Trung tâm thiết kế An Gia	Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P. Cầu Kiệu, Tp.Hồ Chí Minh
Chi nhánh 3: Sàn giao dịch Bất động sản Phúc Lộc	Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P. Cầu Kiệu, Tp.Hồ Chí Minh

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2025 cho đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông:	Võ Đào Hà	Chủ tịch
Ông:	Ngô Như Hùng	Thành viên
Ông:	Lê Hữu Sơn	Thành viên
Ông:	Nghiêm Bá Bích	Thành viên
Ông:	Văn Bá Duy An	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc bao gồm:

Ông:	Ngô Như Hùng	Tổng Giám đốc
Ông:	Nghiêm Bá Bích	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà	Trần Kim Hoàn	Trưởng ban
Ông:	Lê Hoàng Phi	Thành viên
Ông:	Đỗ Quý Nhật Quang	Thành viên

Kế toán trưởng:

Bà:	Huỳnh Thị Hoàng Yến
-----	---------------------

Đại diện theo pháp luật:

Ông:	Ngô Như Hùng	Tổng Giám đốc
------	--------------	---------------

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) là công ty kiểm toán cho Công ty.



CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính này;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 2025 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 do Bộ Tài Chính ban hành về hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 của Công ty.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc



NGÔ NHƯ HÙNG

Tổng Giám đốc

50
CÔ
T
H V
HÍN
KIẾ
PH
T.F

Số: 193.../BCKT/TC/2026/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận, được lập ngày 18 tháng 03 năm 2026 từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến nội dung sau:

Theo thư giải trình của Ban Tổng giám đốc Công ty về vấn đề cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước: Theo kiến nghị của Kiểm toán nhà nước Chuyên ngành V tại Báo cáo kiểm toán số 63/KTNN-TH ngày 02/06/2020 về việc kiến nghị quyết toán giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty cổ phần tại ngày 19/09/2005. Công ty đã thực hiện theo kiến nghị cập nhật thêm giá trị phần vốn nhà nước vào Báo cáo tư vấn xác định giá trị phần vốn nhà nước số 06 BCTV/2020/AASCS ngày 15/10/2020 và đã trình lên Chi cục Tài chính doanh nghiệp TPHCM. Tuy nhiên, đến nay đơn vị vẫn chưa được các cơ quan chức năng phê duyệt việc xác định giá trị phần vốn nhà nước giai đoạn từ khi xác định giá trị doanh nghiệp đến khi chính thức chuyển sang Công ty cổ phần tại ngày 19/9/2005. Các ảnh hưởng của việc tăng giảm phần vốn Nhà nước sẽ được Công ty điều chỉnh vào Báo cáo tài chính khi được các cơ quan chức năng phê duyệt Quyết toán cổ phần hóa doanh nghiệp tại ngày 19/09/2005 của Công ty.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2026

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

Phó Tổng Giám đốc



LÊ VĂN TUẤN

Số GCN ĐKHN Kiểm toán: 0479-2023-142-1

Kiểm toán viên

ĐẶNG TÙNG HƯNG

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 3611-2026-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		148.892.701.725	146.346.107.348
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.01	16.859.036.745	9.353.416.248
111	1. Tiền		4.859.036.745	5.353.416.248
112	2. Các khoản tương đương tiền		12.000.000.000	4.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn			
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		93.853.409.838	93.243.131.781
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.03	32.017.529.777	32.132.849.227
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		337.842.000	396.242.000
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn			
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn			
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.04	87.019.450.242	86.014.801.338
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.05	(25.521.412.181)	(25.300.760.784)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
140	IV. Hàng tồn kho	V.06	38.005.905.131	43.454.724.481
141	1. Hàng tồn kho		38.005.905.131	43.454.724.481
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		174.350.011	294.834.838
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.11	89.157.892	167.061.638
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		26.803.343	44.941.636
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	58.388.776	82.831.564
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
155	5. Tài sản ngắn hạn khác			

01172
ÔNG T
TNHH
VỤ TƯ
ÍNH KẾ
KIỂM TC
HÀ NẠN
P. PHỒ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		59.679.009.529	60.736.804.842
210	I. Các khoản phải thu dài hạn			
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng			
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn			
213	3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc			
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn			
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn			
216	6. Phải thu dài hạn khác			
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			
220	II. Tài sản cố định		8.912.832.608	9.234.166.708
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.07	8.912.832.608	9.234.166.708
222	- Nguyên giá		17.463.011.177	17.397.343.450
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(8.550.178.569)	(8.163.176.742)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính			
225	- Nguyên giá			
226	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.08		
228	- Nguyên giá		2.661.809.400	2.661.809.400
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(2.661.809.400)	(2.661.809.400)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.09	26.798.648.169	27.564.828.873
231	- Nguyên giá		38.519.682.165	38.519.682.165
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(11.721.033.996)	(10.954.853.292)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		23.380.243.582	23.362.003.582
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.10	23.380.243.582	23.362.003.582
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		50.000.000	50.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con			
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.02	50.000.000	50.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)			
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
260	V. Tài sản dài hạn khác		537.285.170	525.805.679
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.11	537.285.170	525.805.679
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn			
268	4. Tài sản dài hạn khác			
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		208.571.711.254	207.082.912.190

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		71.381.308.131	71.117.904.870
310	I. Nợ ngắn hạn		17.112.193.202	17.012.789.941
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	2.538.554.912	3.041.943.607
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		5.513.141.554	5.869.279.016
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	1.016.936.028	599.633.273
314	4. Phải trả người lao động	V.15	66.681.410	254.731.410
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16	692.093.019	692.093.019
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn			
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.17	1.084.587.217	1.087.314.490
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.18	2.390.604.298	2.176.152.993
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn			
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.809.594.764	3.291.642.133
323	13. Quỹ bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
330	II. Nợ dài hạn		54.269.114.929	54.105.114.929
331	1. Phải trả người bán dài hạn			
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn			
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	V.16	45.646.997.001	45.646.997.001
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh			
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn			
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn			
337	7. Phải trả dài hạn khác	V.18	5.349.590.670	5.185.590.670
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.12	3.272.527.258	3.272.527.258
339	9. Trái phiếu chuyển đổi			
340	10. Cổ phiếu ưu đãi			
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn			
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	V.19	137.190.403.123	135.965.007.320
410	I. Vốn chủ sở hữu		120.553.513.377	119.328.117.574
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		92.828.020.000	92.828.020.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		92.828.020.000	92.828.020.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi			
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.106.076.000	2.106.076.000
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu			
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu			
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)		(5.300.000)	(5.300.000)
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		15.354.228.231	14.611.275.600
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp			
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		10.270.489.146	9.788.045.974
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		3.326.676.028	2.358.519.658
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		6.943.813.118	7.429.526.316
422	12. Nguồn vốn đầu tư XDCB			
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		16.636.889.746	16.636.889.746
431	1. Nguồn kinh phí		16.636.889.746	16.636.889.746
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		208.571.711.254	207.082.912.190

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

ĐOÀN THANH HÀ

HUỲNH THỊ HOÀNG YẾN



NGÔ NHƯ HÙNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.01	26.036.258.854	45.482.527.811
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu			
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		26.036.258.854	45.482.527.811
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.02	7.429.250.794	25.011.147.618
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		18.607.008.060	20.471.380.193
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.03	207.642.187	222.287.412
22	7. Chi phí tài chính			
23	Trong đó: Chi phí lãi vay			
24	8. Chi phí bán hàng	VI.04	322.170.000	639.000.000
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.05	10.045.915.699	10.843.624.373
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		8.446.564.548	9.211.043.228
31	11. Thu nhập khác	VI.06		116.503.982
32	12. Chi phí khác			
40	13. Lợi nhuận khác			116.503.982
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		8.446.564.548	9.327.547.210
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.08	1.502.751.430	1.898.020.894
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		6.943.813.118	7.429.526.316
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.09	748	720
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.10	748	720

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc

ĐOÀN THANH HÀ

HUỲNH THỊ HOÀNG YẾN



NGÔ NHƯ HÙNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		28.204.313.453	48.124.062.772
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(4.326.879.643)	(5.253.648.271)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(5.677.610.926)	(5.774.413.700)
04	4. Tiền lãi vay đã trả			
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.029.528.011)	(1.993.651.259)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		8.251.700.187	421.595.995
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.294.226.345)	(28.821.707.903)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		13.127.768.715	6.702.237.634
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(192.896.194)	(186.092.146)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác			
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác			
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(974.519.855)	
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		186.403.831	217.355.905
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(981.012.218)	31.263.759
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
33	3. Tiền thu từ đi vay			
34	4. Tiền trả nợ gốc vay			
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(4.641.136.000)	(2.784.681.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(4.641.136.000)	(2.784.681.600)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		7.505.620.497	3.948.819.793
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		9.353.416.248	5.404.596.455
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		16.859.036.745	9.353.416.248

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



ĐOÀN THANH HÀ



HUỲNH THỊ HOÀNG YẾN



NGÔ NHƯ HÙNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003847 do Sở kế hoạch và đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 19/09/2005; đăng ký thay đổi lần thứ 16 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 28/09/2025.

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025 là: 92.828.020.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Lầu 2, Lô C, Cao ốc PNTechcons, 48 Hoa Sứ, P. Cầu Kiệu, TP. HCM

2. Lĩnh vực kinh doanh

Bất động sản, xây dựng, thiết kế, kinh doanh dịch vụ quản lý và môi giới bất động sản

3. Ngành nghề kinh doanh

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (Mã ngành: 4290) chi tiết: 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; Phá dỡ (Mã ngành: 4311); Chuẩn bị mặt bằng (Mã ngành: 4312) chi tiết: San lấp mặt bằng; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (Mã ngành: 4322) trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở và trừ lắp đặt các thiết bị lạnh thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy - hải sản; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (Mã ngành: 4329) chi tiết: Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải; Hoàn thiện công trình xây dựng (Mã ngành: 4330); Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Mã ngành: 4390); Đại lý, môi giới, đấu giá (Mã ngành: 4610) trừ đấu giá hàng hóa; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (Mã ngành: 4659) chi tiết: mua bán máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (Mã ngành: 4663) chi tiết: kinh doanh vật liệu xây dựng. 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; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (Mã ngành: 4933) trừ hóa lỏng khí để vận chuyển; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ (Mã ngành: 5221) trừ hóa lỏng khí để vận chuyển; Bốc xếp hàng hóa (Mã ngành: 5224) trừ bốc xếp hàng hóa cảng hàng không; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Mã ngành: 6810) chi tiết: 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; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (Mã ngành: 6820) chi tiết: Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý chung cư. Sàn giao dịch bất động sản; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Mã ngành: 7110) chi tiết: 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. Lập dự án đầu tư. Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. 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. 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. Quản lý dự án. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Hoạt động thiết kế chuyên dụng (Mã ngành: 7410) chi tiết: Trang trí nội ngoại thất; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác (Mã ngành: 7730) chi tiết: Cho thuê máy móc thiết bị, công cụ ngành xây dựng; Vệ sinh chung nhà cửa (Mã ngành: 8121) trừ dịch vụ xông hơi khử trùng; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan (Mã ngành: 8130); Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao (Mã ngành: 9312) chi tiết: thể dục thể hình; Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (Mã ngành: 9321) chi tiết: Kinh doanh khu du lịch sinh thái không hoạt động tại trụ sở.

Sửa chữa thiết bị, đồ dùng gia đình (Mã ngành: 9522) trừ 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 (Mã ngành: 9620) trừ tẩy, nhuộm, hồ, in trên các sản phẩm vải sợi, dệt, may, đan và gia công hàng đã qua sử dụng, thuộc da tại trụ sở; Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình (Mã ngành: 9700) và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5 . Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: Không có

6 . Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con: Không có

Công ty liên kết: Không có

Cơ sở đồng kiểm soát: Không có

Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Tên đơn vị

Địa chỉ

Chi nhánh 1: Trung tâm Xây dựng Vinh Tiến

Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P. Cầu Kiệu, Tp.Hồ Chí Minh

Chi nhánh 2: Trung tâm thiết kế An Gia

Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P. Cầu Kiệu, Tp.Hồ Chí Minh

Chi nhánh 3: Sàn giao dịch Bất động sản Phúc Lộc

Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P. Cầu Kiệu, Tp.Hồ Chí Minh

7 . Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 21 nhân viên đang làm việc (số đầu kỳ là 22 nhân viên).

II . KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III . CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1 . Chế độ kế toán:

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

2 . Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

IV . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (tiếp theo)

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác: Không phát sinh

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu:

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại ngoại tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ, tỷ giá ghi nhận là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư theo tỷ giá thực tế là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp doanh nghiệp có nhiều khoản phải thu và giao dịch tại nhiều ngân hàng thì được chủ động lựa chọn tỷ giá mua của một trong những ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch, khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán bù trừ sau đó hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính. Riêng khoản mục tiền trả trước cho khách hàng không đánh giá lại số dư.

- **Lập dự phòng phải thu khó đòi:** Các khoản nợ phải thu được xem xét trích lập dự phòng rủi ro theo tuổi nợ quá hạn của khoản nợ hoặc theo dự kiến tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phát sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên

- **Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.



Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ), thuê tài chính, bất động sản đầu tư:

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó.

Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	04 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	04 - 08 năm
- Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không tính khấu hao

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Quyền sử dụng đất	25 - 50 năm
Nhà	10 - 50 năm

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....

Quyền sử dụng đất của Công ty được khấu hao như sau:

Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất, quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

Nhận chuyển nhượng hợp pháp: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian giao đất (50 năm), quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

Quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 mà Công ty đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm có thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê đất.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 07 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Tài sản đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát các nội dung sau:

Phần chia của Tổng Công ty/Doanh nghiệp trong tài sản đồng kiểm soát được phân loại theo tính chất của tài sản.

Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của Tổng Công ty/Doanh nghiệp.

Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh.

Thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm/dịch vụ được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh.

Các khoản chi phí của Công ty phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh và không chuyển quyền sở hữu thành sở hữu chung của các bên liên doanh không được ghi giảm tài sản. Trường hợp Công ty nhận tài sản góp vốn liên doanh thì được theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh.



Hợp đồng hợp tác kinh doanh (tiếp theo)

Tài sản đồng kiểm soát

Các tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh có sự chuyển quyền sở hữu và đang trong quá trình xây dựng tài sản đồng kiểm soát được ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia Công ty ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng.

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính các hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.

Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu.

Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.

Các khoản chi phí phải gánh chịu.

Nguyên tắc ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả:

Bao gồm các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

Đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ, tỷ giá ghi nhận là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư theo tỷ giá thực tế là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán bù trừ sau đó hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính; Riêng khoản mục tiền người mua trả tiền trước không đánh giá lại số dư.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả :

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

05011
CÔNG
TNH
CH VỤ
PHÍNH
Á KIỂM
PHÍA N
T.P.H

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện (tiếp theo)

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Việc phân phối lợi nhuận cho cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

- Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;



Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tổng Công ty/Doanh nghiệp là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

- *Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng*

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo;

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia



Doanh thu hoạt động tài chính (tiếp theo)

Tiền lãi

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

- Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN.

Đơn vị tính: VND

01. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.204.396.030	3.769.812.049
- VND	3.204.396.030	3.769.812.049
Tiền gửi không kỳ hạn	1.654.640.715	1.583.604.199
- Tiền gửi (VND)	1.654.640.715	1.583.604.199
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Phú Nhuận	181.895.424	96.179.391
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN2	1.349.768.375	1.417.336.344
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam CN3 TP.HCM	1.022.841	1.020.796
+ Ngân hàng VP bank	3.556.355	4.076.594
- Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN2	113.861.333	59.144.985
- Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN2	4.536.387	5.846.089
Các khoản tương đương tiền	12.000.000.000	4.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	12.000.000.000	4.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Phú Nhuận	12.000.000.000	4.000.000.000
Cộng	16.859.036.745	9.353.416.248

Đơn vị tính: VND

02 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

- a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá hợp lý	Giá gốc	Giá hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác	50.000.000		50.000.000	
- Công ty CP SX TMXD Long Bình (*)	50.000.000		50.000.000	
Cộng	50.000.000		50.000.000	

Ghi chú: (*)

Do Công ty trên chưa niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán, nên giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào các công ty này chưa thể xác định được giá trị hợp lý để trình bày trên Báo cáo tài chính theo quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.



Đơn vị tính: VND

03 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	32.017.529.777	32.132.849.227
- Công ty CP Era E&C (i)	25.092.604.385	25.092.604.385
- Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Yên Khánh (ii)	5.000.000.000	5.000.000.000
- Đối tượng khác	1.924.925.392	2.040.244.842
Bên liên quan:		
b) Dài hạn		
Cộng	32.017.529.777	32.132.849.227

Ghi chú:

(i) Công nợ phải thu liên quan đến việc thực hiện thi công xây dựng Công trình Bình Khánh, Q.2. Tp.HCM (Phường An Khánh, Tp. Thủ Đức, HCM)

(ii) Công nợ phải thu liên quan đến việc Công ty chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 80 Trần Huy Liệu, P.15, Q. Phú Nhuận (Phường Cầu Kiệu, Tp.HCM).

04 . PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	87.019.450.242		86.014.801.338	
Tạm ứng	678.283.800		678.283.800	
Phải thu khác (*)	86.233.166.442		85.238.517.538	
Phải thu bên liên quan	56.676.608.198		56.672.785.998	
- Nghiêm Bá Bích - HDNT - Dự án KDC tại xã Thuận Quý, Tỉnh Bình Thuận (1)	34.974.314.000		34.974.314.000	
- Ngô Minh Khôi - HDNT - Dự án Bình Thuận (2)	10.757.322.200		10.753.500.000	
- Đỗ Quý Nhật Quang - HDNT - Dự án KDL nghỉ dưỡng biển Cần Giờ (3)	10.944.971.998		10.944.971.998	
Phải thu bên khác	29.556.558.244		28.565.731.540	
- Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn - Gia Định (4)	11.894.736.903		11.894.736.903	
- DNTN TM & XD Anh Dũng (5)	7.202.432.017		6.227.912.162	
- Chi phí cổ phần hóa (6)	1.349.343.244		1.349.343.244	
- Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV (7)	8.557.229.832		8.557.229.832	
- Khác	552.816.248		536.509.399	
Ký quỹ, ký cược	108.000.000		98.000.000	
b) Dài hạn				
Cộng	87.019.450.242		86.014.801.338	

(*) Trình bày thông tin bổ sung khoản mục phải thu khác:

(1) Hợp đồng nguyên tắc số 12/HĐNT-KTXD ngày 24/04/2019 về việc hợp tác với Ông Nghiêm Bá Bích thực hiện đầu tư dự án KDC tại Xã Thuận Quý, tỉnh Bình Thuận (Nay là xã Tân Thành, tỉnh Lâm Đồng) đã được Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số 05-2019/NQ-HĐQT ngày 24/04/2019, theo đó Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận sẽ tạm ứng kinh phí cho ông Nghiêm Bá Bích đi thực hiện dự án.

(2) Hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT-KTXD ngày 18/3/2022 về việc thực hiện đầu tư dự án KDC tại Xã Thuận Quý, Huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận (Nay là xã Tân Thành, tỉnh Lâm Đồng), theo đó Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận sẽ tạm ứng kinh phí cho ông Ngô Minh Khôi đi thực hiện dự án.

(3) Hợp đồng nguyên tắc số 12/HĐNT-KTXD ngày 09/06/2020 về việc hợp tác với Ông Đỗ Quý Nhật Quang thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng tại xã Long Hoà, huyện Cần Giờ, TPHCM đã được Hội đồng quản trị thông qua Nghị quyết số C9-2020/NQ-HĐQT ngày 02/06/2020, theo đó Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận sẽ tạm ứng kinh phí cho ông Đỗ Quý Nhật Quang đi thực hiện dự án.

Đơn vị tính: VND

04 . PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(*) Trình bày thông tin bổ sung khoản mục phải thu khác:

(4) Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng số 06/HDHTDTXD ngày 17/01/2002 về việc Hợp tác đầu tư xây dựng khu dân cư Thới An, Q12. Công ty CP 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 30/06/2025, công ty CP KTXD Phú Nhuận đã ủy quyền cho công ty CP Địa Ốc Sài Gòn - Gia Định bàn giao trực tiếp cho khách hàng với số lượng là 63 nền đất.

(5) Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng số 02/HDHT/03 ngày 12/05/2003 về việc thực hiện dự án Khu dân cư dọc Hương lộ 33, P.Phú Hữu, Q9, tổng diện tích dự án là 40.272 m2, trong đó DNTN TM và SX Anh Dũng tham gia 12.840 m2 (tương đương 31,89%), công ty CP KT XD Phú Nhuận tham gia 27.432 m2 (tương đương 68,11%). DNTN TM và SX Anh Dũng là chủ đầu tư trực tiếp thực hiện dự án. Sau khi hoàn thành, công ty CP KT XD Phú Nhuận sẽ được chia 60 nền đất và phần đất xây dựng chung cư với diện tích 3.279,5 m2.

(6) Chi phí cổ phần hóa: Đây là các chi phí chưa được ghi nhận phục vụ cho việc chuyển thể từ DNNN sang Công ty cổ phần tại 19/09/2005. Khoản chi phí này đang chờ cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để đưa vào hồ sơ quyết toán chuyển thể.

(7) Đây là giá trị phần vốn Nhà nước Công ty tạm nộp theo kiến nghị số 63/KTNN-TH ngày 02/06/2020 của Kiểm toán nhà nước Chuyên ngành V về việc thực hiện kiến nghị quyết toán giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty cổ phần tại ngày 19/09/2005. Giá trị quyết toán vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty cổ phần tại ngày 19/09/2005 này vẫn đang trong quá trình chờ cơ quan chức năng phê duyệt.

05 . NỢ XẤU

1. Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Phải thu khách hàng, phải thu khác	25.521.412.181		25.300.760.784	
+ Công ty CP Era E&C (1)	25.092.604.385		25.092.604.385	
+ Công ty TNHH TMDV Giải trí Hoà Bình (2)	346.927.332		208.156.399	
+ Công ty TNHH Vì Thế Giới Ngày Mai (3)	81.880.464			
Cộng	25.521.412.181		25.300.760.784	

Ghi chú:

(1) Khoản nợ liên quan đến công trình Bình Khánh đã quá hạn thanh toán theo cam kết trên hợp đồng hơn 3 năm.

(2) Khoản nợ liên quan đến thu tiền thuê nhà đã quá hạn thanh toán theo cam kết trên hợp đồng hơn 1 năm kể từ ngày có QĐ của Tòa án nhân dân Quận 10.

(3) Khoản nợ liên quan đến thu tiền tư vấn thiết kế đã quá hạn thanh toán theo cam kết trên hợp đồng hơn 1 năm kể từ ngày có QĐ của Tòa án nhân dân Quận Bình Thạnh.

06 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	39.652.656		39.652.656	
- Chi phí SXKD dở dang	10.870.682.346		11.024.291.193	
- Thành phẩm	27.095.570.129		27.095.570.129	
- Hàng hóa			5.295.210.503	
Cộng	38.005.905.131		43.454.724.481	

07 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Cộng
Đơn vị tính: VND						
I. Nguyên giá						
1. Số dư đầu năm	11.043.152.882	1.333.856.500	4.255.692.045	764.642.023		17.397.343.450
2. Số tăng trong năm				65.667.727		65.667.727
- Mua trong năm				65.667.727		65.667.727
- Tăng khác						
3. Số giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm	11.043.152.882	1.333.856.500	4.255.692.045	830.309.750		17.463.011.177
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu năm	2.480.678.783	1.333.856.500	3.851.857.189	496.784.272		8.163.176.744
2. Khấu hao trong năm	220.975.612		112.698.091	53.328.122		387.001.825
- Khấu hao trong năm	220.975.612		112.698.091	53.328.122		387.001.825
- Tăng khác						
3. Giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm	2.701.654.395	1.333.856.500	3.964.555.280	550.112.394		8.550.178.569
III. Giá trị còn lại						
1. Tại ngày đầu năm	8.562.474.099		403.834.856	267.857.751		9.234.166.708
2. Tại ngày cuối năm	8.341.498.487		291.136.765	280.197.356		8.912.832.608

Ghi chú:

- Giá trị còn lại TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: 0 đồng
- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.827.946.341 VND



08 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm vi tính	Cộng
I. Nguyên giá				
1. Số dư đầu năm			2.661.809.400	2.661.809.400
2. Số tăng trong năm				
- Mua trong năm				
- Tăng khác				
3. Số giảm trong năm				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
4. Số dư cuối năm			2.661.809.400	2.661.809.400
II. Giá trị hao mòn lũy kế				
1. Số dư đầu năm			2.661.809.400	2.661.809.400
2. Khấu hao trong năm				
- Khấu hao trong năm				
- Tăng khác				
3. Giảm trong năm				
- Thanh lý, nhượng bán				
- Giảm khác				
4. Số dư cuối năm			2.661.809.400	2.661.809.400
III. Giá trị còn lại			2.661.809.400	2.661.809.400
1. Tại ngày đầu năm				
2. Tại ngày cuối năm				

Ghi chú:

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 2.661.809.400 VND
- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND

09 .TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a) BĐS đầu tư cho thuê (*)				
Nguyên giá	38.519.682.165			38.519.682.165
- Quyền sử dụng đất	14.061.223.054			14.061.223.054
- Nhà cửa vật kiến trúc	24.458.459.111			24.458.459.111
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	10.954.853.292	766.180.704		11.721.033.996
- Quyền sử dụng đất	4.363.080.041	281.224.464		4.644.304.505
- Nhà cửa vật kiến trúc	6.591.773.251	484.956.240		7.076.729.491
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	27.564.828.873			26.798.648.169
- Quyền sử dụng đất	9.698.143.013			9.416.918.549
- Nhà cửa vật kiến trúc	17.866.685.860			17.381.729.620
- Cơ sở hạ tầng				

Ghi chú:

(*) Là quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng 50 năm tọa lạc tại số 127 Trần Huy Liệu, Phường Cầu Kiệu, TP.HCM.
(Địa chỉ cũ 127, P15, Q.Phú Nhuận, Tp. HCM).

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 0 VND

- Giá trị hợp lý của bất động sản cho thuê: Hiện tại Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này, cũng như chưa có điều kiện để thực hiện.

10 .CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng cơ bản		
- Khu nghỉ dưỡng Cần Giờ (i)	6.725.869.936	6.707.629.936
- Dự án cầu đường Trần Kế Xương (ii)	2.064.924.746	2.064.924.746
- Dự án cống hộp (ii)	14.571.965.000	14.571.965.000
- Nhà hàng Hoa Lan	17.483.900	17.483.900
Cộng	23.380.243.582	23.362.003.582

Ghi chú:

(i) Đây là chi phí xây dựng dở dang còn lại của dự án Khu nghỉ dưỡng Cần Giờ Công ty đang tiến hành hoàn tất các thủ tục để chuyển sang hợp tác đầu tư với cá nhân Ông Đỗ Quý Nhật Quang theo Nghị quyết của HĐQT số 09-2020/NQ-HĐQT ngày 02/6/2020

(ii) Là chi phí xây dựng công trình bằng nguồn kinh phí nhà nước cấp của dự án cầu đường Trần Kế Xương, tuyến cống hộp 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

11 .CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	89.157.892	167.061.638
Công cụ, dụng cụ	89.157.892	167.061.638
b) Dài hạn	537.285.170	525.805.679
Công cụ, dụng cụ	309.374.837	220.212.973
Các khoản khác	227.910.333	305.592.706
Cộng	626.443.062	692.867.317

Đơn vị tính: VND

12 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn - VND	3.272.527.258	3.272.527.258			3.272.527.258	3.272.527.258
- Trần Văn Giỏi(*)	3.272.527.258	3.272.527.258			3.272.527.258	3.272.527.258
Bên liên quan:						
Cộng	3.272.527.258	3.272.527.258			3.272.527.258	3.272.527.258

Ghi chú:

(*) Tại thời điểm 2013, Công ty thực hiện thi công Công trình Khu tái định cư Bình Khánh, chủ đầu tư chưa thanh toán tiền thi công kịp thời và Công ty cũng gặp khó khăn về tài chính để trả lương cho công nhân viên nên Công ty đã vay ông Trần Văn Giỏi theo biên bản thỏa thuận ngày 26/4/2013 và bảng thỏa thuận ngày 1/10/2014, khoản vay không tính lãi và không có tài sản thế chấp. 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. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính năm 2025 tại ngày 31/12/2025, do Chủ đầu tư dự án vẫn chưa thanh toán công nợ nên Công ty chưa trả được khoản nợ này. Do thời hạn vay đã quá hạn 12 tháng, Công ty chuyển khoản nợ từ ngắn hạn sang dài hạn để theo dõi.

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	2.538.554.912	2.538.554.912	3.041.943.607	3.041.943.607
Phải trả bên liên quan:	216.523.000	216.523.000	189.023.000	189.023.000
- Tổng công ty XD Sài Gòn - TNHH MTV	216.523.000	216.523.000	189.023.000	189.023.000
Phải trả bên khác:	2.322.031.912	2.322.031.912	2.852.920.607	2.852.920.607
- Công ty Cổ phần Thuốc Sát Trùng Việt Nam			530.888.695	530.888.695
- Công ty TNHH SX TM DV Yên Khánh	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà	265.000.000	265.000.000	265.000.000	265.000.000
- Đối tượng khác	557.031.912	557.031.912	557.031.912	557.031.912
b) Dài hạn				
Cộng	2.538.554.912	2.538.554.912	3.041.943.607	3.041.943.607



14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

a) Phải nộp

	Số cuối năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	820.992.035	1.502.751.430	1.029.528.011	347.768.616
Thuế thu nhập cá nhân vãng lai	4.900.000	54.555.058	54.100.513	4.445.455
Thuế GTGT	191.043.993	2.312.470.054	2.368.845.263	247.419.202
Phí, lệ phí và phải nộp khác		5.000.000	5.000.000	
Cộng	1.016.936.028	3.874.776.542	3.457.473.787	599.633.273

b) Phải thu

	Số cuối năm	Số phát sinh trong năm	Số đã giảm trong năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập cá nhân CB-CNV	58.113.763	214.532.416	238.975.204	82.556.551
Phí, lệ phí và phải thu khác	275.013			275.013
Cộng	58.388.776	214.532.416	238.975.204	82.831.564

Ghi chú:

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lương phải trả	66.681.410	254.731.410
Cộng	66.681.410	254.731.410

Đơn vị tính: VND

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	692.093.019	692.093.019
Trích trước chi phí hoạt động tư vấn thiết kế	692.093.019	692.093.019
b) Dài hạn	45.646.997.001	45.646.997.001
Trích trước chi phí dự án đầu tư (*)	45.646.997.001	45.646.997.001
Cộng	46.339.090.020	46.339.090.020

Ghi chú: () 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.*

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	1.084.587.217	1.087.314.490
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	876.405.400	876.405.400
+ Công ty TNHH MTV Vật Liệu Xây dựng và Xây lắp TM BMC	181.818.182	181.818.182
+ Khác	26.363.635	29.090.908
b) Dài hạn		
Cộng	1.084.587.217	1.087.314.490

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	2.390.604.298	2.176.152.993
Tài sản thừa chờ giải quyết	79.026.951	79.026.951
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	2.311.577.347	2.097.126.042
Phải trả khác bên liên quan	27.500.000	
- Tiền thuê mặt bằng tầng 3 Chung cư SGCC-Bình Quới I phải trả Tổng công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV	27.500.000	
Phải trả bên khác	2.284.077.347	2.097.126.042
- Các khoản khác	2.284.077.347	2.097.126.042
b) Dài hạn	5.349.590.670	5.185.590.670
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.214.340.670	5.058.340.670
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	3.783.057.870	3.783.057.870
- Công ty TNHH TM DV Giải trí Hòa Bình	204.750.000	204.750.000
- Công ty TNHH Truyền thông Nhân Doanh	540.000.000	540.000.000
- Công ty Cổ phần Bảo hiểm Ngân hàng Vietinbank	158.892.800	158.892.800
- Công ty TNHH TM và DV Hoàng Phúc Thanh	114.000.000	114.000.000
- Công ty CP Kiểm Định Xây dựng Sài Gòn 3	121.140.000	121.140.000
- Công ty TNHH Giao nhận Quốc tế Tương Lai	68.500.000	68.500.000
- Công ty Cổ phần Trung tâm Anh Ngữ Gems	68.000.000	68.000.000
- Công ty TNHH Peony Việt Nam	56.000.000	
- Công ty TNHH Karants	100.000.000	
- Đối tượng khác	135.250.000	127.250.000
Bên liên quan:		
Cộng	7.740.194.968	7.361.743.663

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán: không có

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Nguồn kinh phí	Cộng
Số dư đầu năm trước	92.828.020.000	2.106.076.000	(5.300.000)	14.611.275.600	5.511.331.790	16.636.889.746	131.688.293.136
Tăng vốn trong năm trước							
Lãi trong năm trước					7.429.526.316		7.429.526.316
Tăng khác							
Giảm vốn trong năm trước							
Lỗ trong năm trước							
Giảm khác					(3.152.812.132)		(3.152.812.132)
Số dư đầu năm nay	92.828.020.000	2.106.076.000	(5.300.000)	14.611.275.600	9.788.045.974	16.636.889.746	135.965.007.320
Tăng vốn trong năm nay							
Lãi trong năm nay					6.943.813.118		6.943.813.118
Tăng khác							
Giảm vốn trong năm nay							
Lỗ trong năm nay							
Giảm khác (*)				742.952.631	(6.461.369.946)		(5.718.417.315)
Số dư cuối năm	92.828.020.000	2.106.076.000	(5.300.000)	15.354.228.231	10.270.489.146	16.636.889.746	137.190.403.123

(*) Theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên số 01-2025/NQ-ĐHCĐ ngày 25/05/2025 thông qua việc phân chia lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2024 như sau: Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi số tiền là 742.952.631 đồng; Quỹ đầu tư phát triển số tiền 742.952.631 đồng; Chi thù lao và hoạt động của HĐQT, BKS số tiền là 334.328.684 đồng; Cổ tức năm 2024 là 4.641.136.000 đồng.



19 . 2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Số cuối năm	%	Số đầu năm	%
Vốn góp của công ty mẹ		0,00%		0,00%
Vốn góp của các đối tượng khác	92.828.020.000	100%	92.828.020.000	100%
Cộng	92.828.020.000	100%	92.828.020.000	100%

19 . 3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
- Vốn góp đầu năm	92.828.020.000	92.828.020.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	92.828.020.000	92.828.020.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	4.641.136.000	2.784.681.600

19 . 4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.282.802	9.282.802
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.282.802	9.282.802
- Cổ phiếu phổ thông	9.282.802	9.282.802
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (*)	530	530
- Cổ phiếu phổ thông	530	530
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.282.272	9.282.272
- Cổ phiếu phổ thông	9.282.272	9.282.272
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

Ghi chú:

(*) Số lượng cổ phiếu quỹ đang nắm giữ 530 cổ phiếu do mua lại cổ phiếu còn dư sau khi phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2009 và 2010 theo Nghị quyết HĐQT số 03-09/NQ-HĐQT ngày 14/05/2009 và Nghị quyết HĐQT số 04-10/NQ-HĐQT ngày 05/05/2010.

19 . 5. Cổ tức

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông (*)	5%	3%
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận		

Ghi chú (*):

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01-2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/05/2025, Đại hội đồng cổ đông quyết đã thông qua quyết định chia cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 5% trên vốn điều lệ tương ứng với số tiền 4.641.136.000 VND.

19 . 6. Các quỹ của công ty:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ đầu tư phát triển	15.354.228.231	14.611.275.600
Quỹ khen thưởng phúc lợi	3.987.594.764	3.291.642.133

19 . 7. Nguồn kinh phí

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	16.636.889.746	16.636.889.746
Đây là nguồn kinh phí ngân sách cấp cho Ban quản lý Khu dân cư Rạch Miễu thực hiện các dự án.		
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án cầu đường Trần Kế Xương	2.064.924.746	2.064.924.746
Dự án cống hộp	14.571.965.000	14.571.965.000
Cộng	16.636.889.746	16.636.889.746

0117
ÔNG
TNHI
VỤ T
ÍNH K
KIỂM
PHÍA N
I.P.H

VI . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

01 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng (TS cho thuê)	13.881.392.562	14.021.260.849
Doanh thu cung cấp dịch vụ (tư vấn, thiết kế)	782.599.074	32.000.000
Doanh thu BĐS	10.924.406.953	30.965.882.369
Doanh thu khác	447.860.265	463.384.593
Cộng	26.036.258.854	45.482.527.811

02 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán (TS cho thuê)	1.266.707.741	1.252.401.742
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (tư vấn, thiết kế)	386.582.647	11.000.000
Giá vốn BĐS	5.328.739.141	23.284.361.283
Giá vốn khác	447.221.265	463.384.593
Cộng	7.429.250.794	25.011.147.618

03 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	207.642.187	222.287.412
Cộng	207.642.187	222.287.412

04 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bằng tiền khác	322.170.000	639.000.000
Cộng	322.170.000	639.000.000

05 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	6.980.585.131	7.211.153.588
Chi phí vật liệu quản lý	180.978.280	217.073.050
Chi phí đồ dùng văn phòng	292.420.670	323.744.969
Khấu hao TSCĐ	387.001.827	377.377.352
Thuế phí và lệ phí	55.381.014	57.650.015
Dự phòng công nợ phải thu khó đòi	220.651.397	208.156.399
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.009.429.472	1.563.157.228
Các chi phí khác	919.467.908	885.311.776
Cộng	10.045.915.699	10.843.624.377

06 . THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
Các khoản khác		116.503.982
Cộng		116.503.982

07 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	180.978.280	217.073.050
Chi phí nhân công	6.980.585.131	7.211.153.588
Chi phí khấu hao tài sản cố định	387.001.827	377.377.352
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.564.573.272	1.563.157.228
Chi phí khác bằng tiền	1.820.878.027	1.905.706.760
Cộng	10.934.016.537	11.274.467.978

08 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (1)	1.502.751.430	1.898.020.894
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này		
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.502.751.430	1.898.020.894

(1) Trình bày thuyết minh bổ sung thông tin chi phí thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hiện hành	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	8.446.564.548	9.327.547.210
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	179.337.130	162.557.259
Thu nhập tính thuế TNDN	8.625.901.678	9.490.104.469
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	1.211.604.813	1.898.020.894
- Thu nhập chịu thuế suất 17% (*)	7.414.296.865	
Chi phí thuế TNDN	1.502.751.430	1.898.020.894

(*): Thuế TNDN năm nay được miễn giảm theo NĐ 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025

09 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	6.943.813.118	7.429.526.316
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế (*)		742.952.631
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	9.282.272	9.282.272
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	748	720

(*) Hồi tố chỉ tiêu năm trước theo hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 20/12/2014 của Bộ Tài chính.

10 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	6.943.813.118	7.429.526.316
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế (*)		742.952.631
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm		
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	9.282.272	9.282.272
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	748	720

(*) Hồi tố chỉ tiêu năm trước theo hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 20/12/2014 của Bộ Tài chính.

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

01 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: Không có

02 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: không có

03 . Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm nay	Năm trước
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường		
04 . Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm:	Năm nay	Năm trước
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:		

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

01 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: Không có

Trình bày bổ sung thông tin các cam kết liên quan đến hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên thuê

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	360.240.000	330.000.000
Trên 1 năm đến 5 năm	855.240.000	165.000.000
Trên 5 năm		

02 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

03 . Thông tin về các bên liên quan

a. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt:

Các thành viên quản lý chủ chốt của Công ty bao gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng giám đốc.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

		Năm nay	Năm trước
Thù lao			
Hội đồng quản trị	Chức vụ	89.154.316	
Ông. Võ Đào Hà	Chủ tịch	17.830.863	
Ông. Lê Hữu Sơn	Thành viên	17.830.863	
Ông. Ngô Như Hùng	Thành viên	17.830.863	
Ông. Nghiêm Bá Bích	Thành viên	17.830.863	
Ông. Văn Bá Duy An	Thành viên	17.830.863	
Ban Kiểm soát + KTT + Thư ký		35.661.726	
Bà. Trần Kim Hoàn	Trưởng ban	11.887.242	
Ông. Lê Hoàng Phi	Thành viên	11.887.242	
Ông. Đỗ Quý Nhật Quang	Thành viên	11.887.242	
Tiền lương		1.332.665.000	1.332.630.000
Ông. Ngô Như Hùng	Tổng Giám đốc	548.645.000	548.610.000
Ông. Nghiêm Bá Bích	Phó Tổng Giám đốc	358.975.000	359.010.000
Bà. Huỳnh Thị Hoàng Yến	Kế toán trưởng	425.045.000	425.010.000

Tại ngày 31/12/2025, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Phải thu Hợp đồng hợp tác kinh doanh	56.676.608.198	56.672.785.998
Ông. Nghiêm Bá Bích	34.974.314.000	34.974.314.000
Ông. Đỗ Quý Nhật Quang	10.944.971.998	10.944.971.998
Ông. Ngô Minh Khôi	10.757.322.200	10.753.500.000

b. Giao dịch với các bên liên quan khác:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Sở hữu vốn
Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	Cổ đông lớn	39,17%
Ngô Như Hùng	Tổng Giám đốc	
Nghiêm Bá Bích	Phó Tổng Giám đốc	
Ngô Minh Khôi	Phó phòng kế hoạch phát triển	
Đỗ Quý Nhật Quang	Trưởng phòng Kỹ thuật Dự án kiêm Thành viên BKS	

Trong năm Công ty có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	Trả tiền thuê mặt bằng tầng 3 khu TMDV - Bình Quới 2	302.500.000	330.000.000
	Phải trả cổ tức năm 2023		1.090.742.700
	Phải trả cổ tức năm 2024	1.817.904.500	
	Khoản tạm nộp phải trả về Quyết toán cổ phần hoá		23.450.876.487
Ngô Như Hùng	Phải trả cổ tức năm 2023		511.200
	Phải trả cổ tức năm 2024	852.000	
Nghiêm Bá Bích	Phải trả cổ tức năm 2023		24.150.300
	Phải trả cổ tức năm 2024	40.250.500	

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các khoản phải thu

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	Đặt cọc tiền thuê mặt bằng tầng 3	50.000.000	50.000.000
	Phải thu khác giá trị quyết toán vốn nhà nước tạm nộp chờ quyết toán	8.557.229.832	8.557.229.832
Nghiêm Bá Bích	Phải thu Hợp đồng hợp tác Kinh doanh	34.974.314.000	34.974.314.000
Ngô Minh Khôi	Phải thu Hợp đồng hợp tác Kinh doanh	10.757.322.200	10.753.500.000
Đỗ Quý Nhật Quang	Phải thu Hợp đồng hợp tác Kinh doanh	10.944.971.998	10.944.971.998

Các khoản phải trả

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	Tiền thuê mặt bằng tầng 3 khu TMDV - Bình Quới 2	27.500.000	
	Tiền mua căn hộ SGCC – Bình Quới 1	189.023.000	189.023.000

04 . Thông tin bộ phận

a. Khu vực địa lý

Hoạt động của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam

b. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty chủ yếu là hoạt động BDS, Xây dựng, thiết kế và cho thuê tài sản

Nhằm phục vụ cho công tác quản lý của Công ty, Công ty được tổ chức quản lý và hạch toán theo các lĩnh vực kinh doanh khác nhau do đó báo cáo bộ phận theo các lĩnh vực như sau:

- Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty

Chỉ tiêu	Năm 2024			
	Bất động sản	Cho thuê tài sản	Xây dựng	Khác
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	30.965.882.369	14.021.260.849		495.384.593
Doanh thu thuần cung cấp giữa các bộ phận				
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	30965882369	14.021.260.849		495.384.593
Kết quả kinh doanh theo bộ phận				
Giá vốn hàng bán	23.284.361.283	1.252.401.742		474.384.593
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	7.681.521.086	12.768.859.107		21.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính				222.287.412
Chi phí tài chính				
Thu nhập khác				
Chi phí khác				116.503.982
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				1.898.020.894
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.681.521.086	12.768.859.107		21.000.000
				7.429.526.316



04 . Thông tin bộ phận (tiếp theo)

b. Lĩnh vực kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2025			
	Bất động sản	Cho thuê tài sản	Xây dựng	Khác
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	10.924.406.953	13.881.392.562		
Doanh thu thuần cung cấp giữa các bộ phận				
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.924.406.953	13.881.392.562		
Kết quả kinh doanh theo bộ phận				
Giá vốn hàng bán	5.328.739.141	1.266.707.741		833.803.912
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				10.368.085.699
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	5.595.667.812	12.614.684.821		396.655.427
Doanh thu hoạt động tài chính				207.642.187
Chi phí tài chính				
Thu nhập khác				
Chi phí khác				
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				1.502.751.430
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.595.667.812	12.614.684.821		396.655.427
				1.502.751.430
				6.943.813.118

05 . Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ kế toán, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

06 . Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2024 kết thúc tại ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán phía Nam (AASCS) .

Người lập biểu



ĐOÀN THANH HÀ

Kế toán trưởng



HUỲNH THỊ HOÀNG YÊN

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



NGÔ NHƯ HÙNG

VI. Báo cáo tài chính:

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025:

– Doanh thu năm 2025	: 26.243.901.041 đồng.
– Lợi nhuận trước thuế	: 8.446.564.548 đồng.
– Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 1.502.751.430 đồng.
– Lợi nhuận sau thuế	: 6.943.813.118 đồng.

❖ **Ghi chú:** Công ty đã công bố Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025 trên website Công ty vào ngày 19/3/2026 theo đường dẫn: <http://pntc.vn> (mục Cổ đông) và công bố thông tin đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định.

Đại diện theo Pháp luật của Công ty
TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu.



Ngô Như Hùng

