



Số: 07/KTXD

Tp. HCM, ngày 19 tháng 03 năm 2026

### Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)

Thực hiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (MCK: PNT) thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) kiểm toán năm 2025 đã được kiểm toán với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

**1. BCTC kiểm toán năm 2025** theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

**2. Các văn bản giải trình:**

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (Ý kiến ngoại trừ/ Ý kiến trái ngược/ Từ chối cho ý kiến)?

Có

Không

Văn bản giải trình về ý kiến không chấp nhận toàn phần của tổ chức kiểm toán:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế (LNST) thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước? (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

Có

Không

Văn bản giải trình LNST thu nhập doanh nghiệp thay đổi 10% so với cùng kỳ năm trước:

Có

Không

+ LNST trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán/ bán niên soát xét từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại?

Có

Không

Văn bản giải trình LNST chênh lệch trước và sau kiểm toán/ bán niên soát xét từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không



Văn bản giải trình Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày: 19/03/2026 tại đường dẫn: <https://pntc.vn/co-dong/co-dong.10>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Ngô Như Hùng**





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

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	01 - 03
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	04 - 05
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
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

01172  
ÔNG T  
TNHH  
VỤ TƯ  
NH KẾ  
KIỂM T  
HIA NAI  
T.P.HỒ

## 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 chuyên; 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 chuyên; 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. Thăm 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 Tiên	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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>148.892.701.725</b>	<b>146.346.107.348</b>
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
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>			
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			
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>93.853.409.838</b>	<b>93.243.131.781</b>
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			
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>V.06</b>	<b>38.005.905.131</b>	<b>43.454.724.481</b>
141	1. Hàng tồn kho		38.005.905.131	43.454.724.481
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>174.350.011</b>	<b>294.834.838</b>
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  
 CÔNG TY  
 TNHH  
 VỤ TƯ  
 LÍNH KẾ  
 KIỂM TC  
 HÀ NAM  
 T. P. HỒ

## 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
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>59.679.009.529</b>	<b>60.736.804.842</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>			
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 (*)			
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>8.912.832.608</b>	<b>9.234.166.708</b>
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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	V.09	<b>26.798.648.169</b>	<b>27.564.828.873</b>
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)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>23.380.243.582</b>	<b>23.362.003.582</b>
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
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>50.000.000</b>	<b>50.000.000</b>
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			
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>537.285.170</b>	<b>525.805.679</b>
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			
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>208.571.711.254</b>	<b>207.082.912.190</b>

## 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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>71.381.308.131</b>	<b>71.117.904.870</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>17.112.193.202</b>	<b>17.012.789.941</b>
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	2.176.152.995
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			
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>54.269.114.929</b>	<b>54.105.114.929</b>
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
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>V.19</b>	<b>137.190.403.123</b>	<b>135.965.007.320</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>120.553.513.377</b>	<b>119.328.117.574</b>
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			
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>16.636.889.746</b>	<b>16.636.889.746</b>
431	1. Nguồn kinh phí		16.636.889.746	16.636.889.746
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>208.571.711.254</b>	<b>207.082.912.190</b>

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



ĐOÀN THANH HÀ



HUỖNH THỊ HOÀNG YẾN



NGÔ NHƯ HÙNG

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi 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 YÊN

M.S. Đ. N. 0350428854 - C. T. C. P.  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
KỸ THUẬT XÂY DỰNG  
PHÚ NHUẬN  
C. PH. NH. Đ. AN - T. P. HỒ CHÍ MINH

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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
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	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>13.127.768.715</b>	<b>6.702.237.634</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
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	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(981.012.218)</b>	<b>31.263.759</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(4.641.136.000)</b>	<b>(2.784.681.600)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>7.505.620.497</b>	<b>3.948.819.793</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>9.353.416.248</b>	<b>5.404.596.455</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>		<b>16.859.036.745</b>	<b>9.353.416.248</b>



Người lập biểu

Kế toán trưởng

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

Tổng Giám đốc

ĐOÀN THANH HÀ

HUỖNH 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 đầu 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 . KỶ 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 chi 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 chi 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 5 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 phân bổ 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 kế 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  
TNI  
CH VỤ  
PHÍNH  
À 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
<b>Tiền mặt</b>	<b>3.204.396.030</b>	<b>3.769.812.049</b>
- VND	3.204.396.030	3.769.812.049
<b>Tiền gửi không kỳ hạn</b>	<b>1.654.640.715</b>	<b>1.583.604.199</b>
- 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
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>12.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>
<b>Tiền gửi có kỳ hạn</b>	<b>12.000.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Phú Nhuận	12.000.000.000	4.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>16.859.036.745</b>	<b>9.353.416.248</b>

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	
<b>Cộng</b>	<b>50.000.000</b>		<b>50.000.000</b>	

**Ghi chú: (\*)**

Do Công ty trên chưa niêm yết có 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
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>32.017.529.777</b>	<b>32.132.849.227</b>
- 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>b) Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>32.017.529.777</b>	<b>32.132.849.227</b>

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

**(\*) 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			
<b>Cộng</b>	<b>25.521.412.181</b>		<b>25.300.760.784</b>	

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	
<b>Cộng</b>	<b>38.005.905.131</b>		<b>43.454.724.481</b>	

**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
<b>I. Nguyên giá</b>						
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
- Tặng 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
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
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
- Tặng 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
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
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



<b>08 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH</b>				<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Bản quyền, bằng sáng chế</b>	<b>Phần mềm vi tính</b>	<b>Cộng</b>	
<b>I. Nguyên giá</b>					
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
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
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
<b>III. Giá trị còn lại</b>					
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
<b>a) BĐS đầu tư cho thuê (*)</b>				
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				
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>10.954.853.292</b>	<b>766.180.704</b>		<b>11.721.033.996</b>
- 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				
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>27.564.828.873</b>			<b>26.798.648.169</b>
- 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
<b>Xây dựng cơ bản</b>		
- 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
<b>Cộng</b>	<b>23.380.243.582</b>	<b>23.362.003.582</b>

**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
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>89.157.892</b>	<b>167.061.638</b>
Công cụ, dụng cụ	89.157.892	167.061.638
<b>b) Dài hạn</b>	<b>537.285.170</b>	<b>525.805.679</b>
Công cụ, dụng cụ	309.374.837	220.212.973
Các khoản khác	227.910.333	305.592.706
<b>Cộng</b>	<b>626.443.062</b>	<b>692.867.317</b>

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 Giới(*)	3.272.527.258	3.272.527.258			3.272.527.258	3.272.527.258
Bên liên quan:						
<b>Cộng</b>	<b>3.272.527.258</b>	<b>3.272.527.258</b>			<b>3.272.527.258</b>	<b>3.272.527.258</b>

**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 Giới theo biên bản thỏa thuận ngày 26/4/2013 và bằng 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
<b>Phải trả bên liên quan:</b>	<b>216.523.000</b>	<b>216.523.000</b>	<b>189.023.000</b>	<b>189.023.000</b>
- Tổng công ty XD Sài Gòn - TNHH MTV	216.523.000	216.523.000	189.023.000	189.023.000
<b>Phải trả bên khác:</b>	<b>2.322.031.912</b>	<b>2.322.031.912</b>	<b>2.852.920.607</b>	<b>2.852.920.607</b>
- Công ty Cổ phần Thuốc Sát Trùng Việt Nam	1.500.000.000	1.500.000.000	530.888.695	530.888.695
- Công ty TNHH SX TM DV Yên Khánh	265.000.000	265.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà	557.031.912	557.031.912	265.000.000	265.000.000
- Đối tượng khác			557.031.912	557.031.912
b) Dài hạn				
<b>Cộng</b>	<b>2.538.554.912</b>	<b>2.538.554.912</b>	<b>3.041.943.607</b>	<b>3.041.943.607</b>

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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	
<b>Cộng</b>	<b>1.016.936.028</b>	<b>3.874.776.542</b>	<b>3.457.473.787</b>	<b>599.633.273</b>

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
<b>Cộng</b>	<b>58.388.776</b>	<b>214.532.416</b>	<b>238.975.204</b>	<b>82.831.564</b>

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
<b>Cộng</b>	<b>66.681.410</b>	<b>254.731.410</b>

Đơn vị tính: VND

**16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

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

*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
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.084.587.217</b>	<b>1.087.314.490</b>
+ 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>b) Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>1.084.587.217</b>	<b>1.087.314.490</b>

**18 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>2.390.604.298</b>	<b>2.176.152.993</b>
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 1 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>b) Dài hạn</b>	<b>5.349.590.670</b>	<b>5.185.590.670</b>
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 Nhãn 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:		
<b>Cộng</b>	<b>7.740.194.968</b>	<b>7.361.743.663</b>

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 ĐHĐCĐ thường niên số 01-2025/NQ-ĐHĐCĐ 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%
<b>Cộng</b>	<b>92.828.020.000</b>	<b>100%</b>	<b>92.828.020.000</b>	<b>100%</b>

**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
<i>Đây là nguồn kinh phí ngân sách cấp cho Ban quản lý Khu dân cư Rạch Miễu thực hiện các dự án.</i>		
	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
<b>Cộng</b>	<b>16.636.889.746</b>	<b>16.636.889.746</b>

0117  
ÔNG  
TNHI  
VỤ T  
HÌNH K  
KIỂM T  
PHIA N.  
T.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
<b>Cộng</b>	<b>26.036.258.854</b>	<b>45.482.527.811</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>7.429.250.794</b>	<b>25.011.147.618</b>

**03 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	207.642.187	222.287.412
<b>Cộng</b>	<b>207.642.187</b>	<b>222.287.412</b>

**04 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bằng tiền khác	322.170.000	639.000.000
<b>Cộng</b>	<b>322.170.000</b>	<b>639.000.000</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>10.045.915.699</b>	<b>10.843.624.377</b>

**06 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
Các khoản khác		116.503.982
<b>Cộng</b>		<b>116.503.982</b>



**07 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ**

	Năm nay	Năm trước
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
<b>Cộng</b>	<b>10.934.016.537</b>	<b>11.274.467.978</b>

**08 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm nay	Năm trước
- 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		
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.502.751.430</b>	<b>1.898.020.894</b>

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

	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>		
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>8.446.564.548</b>	<b>9.327.547.210</b>
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	
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>1.502.751.430</b>	<b>1.898.020.894</b>

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

**09 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay	Năm trước
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
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>748</b>	<b>720</b>

(\*) Hồi tố chi 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**

	Năm nay	Năm trước
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
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>748</b>	<b>720</b>

(\*) Hồi tố chi 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
<b>Thù lao</b>			
<b>Hội đồng quản trị</b>	Chức vụ	<b>89.154.316</b>	
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	
<b>Ban Kiểm soát + KTT + Thư ký</b>		<b>35.661.726</b>	
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	
<b>Tiền lương</b>		<b>1.332.665.000</b>	<b>1.332.630.000</b>
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:**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Sở hữu vốn</b>
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:**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
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**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
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**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
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

Chi tiêu	Năm 2024			Tổng cộng
	Bất động sản	Cho thuê tài sản	Xây dựng	
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài</b>	<b>30.965.882.369</b>	<b>14.021.260.849</b>	<b>495.384.593</b>	<b>45.482.527.811</b>
Doanh thu thuần cung cấp giữa các bộ phận				
<b>Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>30965882369</b>	<b>14.021.260.849</b>	<b>495.384.593</b>	<b>45.482.527.811</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận				
Giá vốn hàng bán	23.284.361.283	1.252.401.742	474.384.593	25.011.147.618
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				11.482.624.377
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>7.681.521.086</b>	<b>12.768.859.107</b>	<b>21.000.000</b>	<b>8.988.755.816</b>
Doanh thu hoạt động tài chính				222.287.412
Chi phí tài chính				116.503.982
Thu nhập khác				
Chi phí khác				
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				1.898.020.894
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>7.681.521.086</b>	<b>12.768.859.107</b>	<b>21.000.000</b>	<b>7.429.526.316</b>



**04 . Thông tin bộ phận (tiếp theo)**

**b. Lĩnh vực kinh doanh**

Chỉ tiêu	Năm 2025			Tổng cộng	
	Bất động sản	Cho thuê tài sản	Xây dựng		Khác
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài</b>	<b>10.924.406.953</b>	<b>13.881.392.562</b>		<b>1.230.459.339</b>	<b>26.036.258.854</b>
Doanh thu thuần cung cấp giữa các bộ phận					
<b>Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10.924.406.953</b>	<b>13.881.392.562</b>		<b>1.230.459.339</b>	<b>26.036.258.854</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận					
Giá vốn hàng bán	5.328.739.141	1.266.707.741		833.803.912	7.429.250.794
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					10.368.085.699
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>5.595.667.812</b>	<b>12.614.684.821</b>		<b>396.655.427</b>	<b>8.238.922.361</b>
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
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>5.595.667.812</b>	<b>12.614.684.821</b>		<b>396.655.427</b>	<b>6.943.813.118</b>

**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 YẾN**

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

Tổng Giám đốc



**NGÔ NHƯ HÙNG**