



Số: 05./KTXD

Tp.HCM, ngày 21 tháng 03 năm 2023

## CÔNG BỐ THÔNG TIN

**Kính gửi:** Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;  
Cổ đông Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận.

- Tên tổ chức : **CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**
- Mã chứng khoán : PNT
- Trụ sở chính : Lầu 2, Lô C Cao ốc Pntechcons, Số 48 đường Hoa Sứ, Phường 7, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : (028) 3517 3674 / 3517 3675 Fax: (028) 3517 2490
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **NGÔ NHƯ HÙNG**
- Chức vụ : Người đại diện theo Pháp luật.

Loại thông tin công bố:  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

❖ **Nội dung thông tin công bố:**

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận công bố thông tin Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022 của Công ty (*chi tiết vui lòng xem tài liệu đính kèm*).

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 21/03/2023 tại đường dẫn: <http://pntc.vn>

Tôi 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 đã công bố.

❖ **Tài liệu đính kèm:**

Báo cáo tài chính năm 2022 số  
167/BCKT/TC/2023/AASCS  
ngày 17/03/2023 đã được kiểm  
toán.



**Ngô Như Hùng**

**CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG  
PHÚ NHUẬN**

*Báo cáo tài chính*

*Cho năm tài chính 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022*

*đã được kiểm toán*



Được kiểm toán bởi

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASC)**

**CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM

---

**MỤC LỤC**

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	06 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 - 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	12 - 39



# CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN

Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM

## 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 kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### 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 14 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 08/11/2019.

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2022 là: **92.828.020.000 VND**

Trụ sở chính của Công ty tại Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q. Phú Nhuận, 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 và thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế nội - ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Kinh doanh nhà, trang trí nội ngoại thất, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở);
- Lập dự án đầu tư, san lấp mặt bằng, thi công công trình hạ tầng (đường, hệ thống thoát nước). Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. Đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp. Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải);
- Xử lý nền móng công trình, thi công ép cọc, xây dựng công trình giao thông, đo vẽ bản đồ. Lập dự toán, tổng dự toán của các công trình dân dụng và công nghiệp, kiểm định các công trình xây dựng. Tư vấn đấu thầu;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng (không hoạt động tại trụ sở), sản xuất sắt, thép, gang (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở). Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại (không hoạt động tại trụ sở). Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn. Sửa chữa máy móc thiết bị (không gia công cơ khí, tái chế, phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở). Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở). Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ (trừ kinh doanh bến bãi ô tô). Bốc xếp hàng hóa. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đại lý. Môi giới (trừ môi giới bất động sản). Đấu giá;
- Vệ sinh chung nhà cửa, dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan, dịch vụ giữ xe. Hoạt động thể thao khác. Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú. Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình.

#### 4. Cấu trúc Công ty

Các 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, P7, Q. Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
Chi nhánh 2: Trung tâm thiết kế An Gia	Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q. Phú Nhuận, 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, P7, Q. Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

### **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2022 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 31/12/2022 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:	Dương Dũng Nhân	Chủ tịch
Ông:	Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên
Ông:	Lê Hữu Sơn	Thành viên
Ông:	Ngô Như Hùng	Thành viên
Ông:	Văn Bá Dương	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

Đại diện theo pháp luật:

Ông: Ngô Như Hùng

Kế toán trưởng:

Bà: Huỳnh Thị Hoàng Yến

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) là đơn vị làm công tác 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 kỳ kế toán kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. 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.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số 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 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 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, Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận phê duyệt Báo cáo tài chính cho kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty .

Tp.HCM, ngày 19 tháng 01 năm 2023

~~TM. Ban Tổng Giám đốc~~



~~NGÔ NHƯ HÙNG~~

~~Tổng Giám đốc~~



Số: 167/BCKT/TC/2023/AASCS

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**  
**của 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 19 tháng 01 năm 2023, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022, 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**

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ, 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.







**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

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>156.081.590.508</b>	<b>169.005.417.800</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.01	4.233.881.957	26.739.690.914
111	1. Tiền		4.233.881.957	11.739.690.914
112	2. Các khoản tương đương tiền			15.000.000.000
<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>84.314.520.411</b>	<b>73.767.381.705</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.03	31.924.791.295	32.204.752.589
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		365.942.000	290.342.000
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	77.116.391.501	66.364.891.501
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.05	(25.092.604.385)	(25.092.604.385)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	V.06	<b>67.308.740.679</b>	<b>68.277.665.602</b>
141	1. Hàng tồn kho		67.308.740.679	68.277.665.602
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>224.447.461</b>	<b>220.679.579</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.11	89.889.707	95.185.349
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		39.575.636	53.534.901
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	94.982.118	71.959.329
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
155	5. Tài sản ngắn hạn khác			

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>63.045.693.610</b>	<b>60.458.096.158</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>9.742.178.783</b>	<b>10.063.354.978</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.07	9.742.178.783	10.063.354.978
222	- Nguyên giá		17.198.074.359	17.212.850.950
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(7.455.895.576)	(7.149.495.972)
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>	<b>V.09</b>	<b>29.097.190.281</b>	<b>26.273.872.897</b>
231	- Nguyên giá		38.519.682.165	34.927.162.444
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(9.422.491.884)	(8.653.289.547)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>23.325.523.582</b>	<b>23.307.283.582</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	23.325.523.582	23.307.283.582
<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>830.800.964</b>	<b>763.584.701</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.11	830.800.964	763.584.701
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>219.127.284.118</b>	<b>229.463.513.958</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

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>87.321.918.276</b>	<b>90.674.274.523</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>33.230.967.347</b>	<b>36.960.025.594</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	4.446.704.769	5.335.149.094
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		5.598.639.016	5.667.541.816
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	190.836.847	2.706.415.532
314	4. Phải trả người lao động		66.681.410	495.181.410
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	792.192.556	636.335.767
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	1.025.938.183	996.641.817
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.16	17.306.385.743	17.298.670.195
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		3.803.588.823	3.824.089.963
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>54.090.950.929</b>	<b>53.714.248.929</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.15	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.16	5.171.426.670	4.643.124.670
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.12	3.272.527.258	3.424.127.258
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 tháng 12 năm 2022

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.18</b>	<b>131.805.365.842</b>	<b>138.789.239.435</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>115.168.476.096</b>	<b>122.152.349.689</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		14.611.275.600	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		5.628.404.496	12.612.278.089
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		5.189.264.228	5.783.858.906
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		439.140.268	6.828.419.183
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>219.127.284.118</b>	<b>229.463.513.958</b>

Tp.HCM, ngày 19 tháng 01 năm 2023

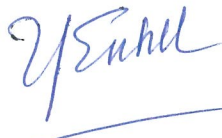
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



ĐOÀN THANH HÀ



HUỲNH THỊ HOÀNG YÊN



NGÔ NHƯ HÙNG

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.01	16.329.269.148	29.488.576.364
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu			
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		16.329.269.148	29.488.576.364
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.02	4.627.626.697	8.534.855.572
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		11.701.642.451	20.953.720.792
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.03	122.632.668	15.202.941
22	7. Chi phí tài chính	VI.04	5.618.534	26.296.916
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		5.618.534	26.296.916
24	8. Chi phí bán hàng	VI.05	194.000.000	371.121.000
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.05	11.055.713.930	14.360.777.457
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		568.942.655	6.210.728.360
31	11. Thu nhập khác	VI.07	4.246	1.556.299.378
32	12. Chi phí khác	VI.08	959	502
40	13. Lợi nhuận khác		3.287	1.556.298.876
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		568.945.942	7.767.027.236
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.10	129.805.674	912.038.640
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		439.140.268	6.854.988.596
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.11	47	665
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.12	47	665

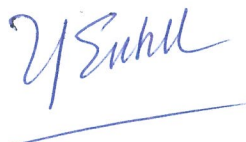
Tp.HCM, ngày 19 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu



ĐOÀN THANH HÀ

Kế toán trưởng



HUỲNH THỊ HOÀNG YÊN

Tổng Giám đốc



NGÔ NHƯ HÙNG

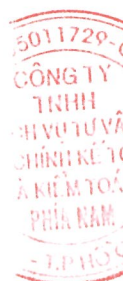
## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ 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		18.169.290.368	30.935.786.661
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(5.725.470.984)	(4.351.237.085)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(6.506.778.083)	(6.400.171.016)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(5.618.534)	(26.296.916)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.146.828.515)	(15.471.663)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		583.102.000	4.903.508.667
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(16.297.344.692)	(9.199.827.763)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(10.929.648.440)</b>	<b>15.846.290.885</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		(5.429.947.720)	(18.240.000)
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			
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác			
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
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		122.632.668	15.202.941
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(5.307.315.052)</b>	<b>(3.037.059)</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		(151.600.000)	(226.200.000)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính			
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(6.117.245.465)	(4.514.457.725)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(6.268.845.465)</b>	<b>(4.740.657.725)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(22.505.808.957)</b>	<b>11.102.596.101</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>26.739.690.914</b>	<b>15.637.094.813</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>4.233.881.957</b>	<b>26.739.690.914</b>



Tp.HCM, ngày 19 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



ĐOÀN THANH HÀ

HUỲNH THỊ HOÀNG YẾN

NGÔ NHƯ HÙNG

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

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 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 14 giấy phép đăng ký kinh doanh số 0300428854 ngày 08/11/2019.

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2022 là:

**92.828.020.000 VND**

Trụ sở chính của Công ty tại Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q. Phú Nhuận, 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 và thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế nội - ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Kinh doanh nhà, trang trí nội ngoại thất, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở);
- Lập dự án đầu tư, san lấp mặt bằng, thi công công trình hạ tầng (đường, hệ thống thoát nước). Lập luận chứng kinh tế kỹ thuật. Đầu tư, xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp. Lắp ghép kết cấu thép, khung nhà tiền chế (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải);
- Xử lý nền móng công trình, thi công ép cọc, xây dựng công trình giao thông, đo vẽ bản đồ. Lập dự toán, tổng dự toán của các công trình dân dụng và công nghiệp, kiểm định các công trình xây dựng. Tư vấn đấu thầu;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng (không hoạt động tại trụ sở), sản xuất sắt, thép, gang (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất các cấu kiện kim loại (không hoạt động tại trụ sở). Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại (không hoạt động tại trụ sở). Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn. Sửa chữa máy móc thiết bị (không gia công cơ khí, tái chế, phế thải, xi, mạ điện tại trụ sở). Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở). Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ (trừ kinh doanh bến bãi ô tô). Bốc xếp hàng hóa. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Đại lý. Môi giới (trừ môi giới bất động sản). Đấu giá;
- Vệ sinh chung nhà cửa, dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan, dịch vụ giữ xe. Hoạt động thể thao khác. Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú. Hoạt động làm thuê công việc gia đình trong các hộ gia đình.

**4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng****5. Cấu trúc doanh nghiệp**

Các 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, P7, Q. Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh

Chi nhánh 2: Trung tâm thiết kế An Gia

Lầu 2, lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q. Phú Nhuận, 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, P7, Q. Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**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)

**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 văn bản hướng dẫn bổ sung.

**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****1 . Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán****a. Tỷ giá đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ**

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại;

Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả), tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

+ Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

+ Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh và được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

**b. Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.**

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (tiếp theo)****b. Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.**

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính và số chênh lệch còn lại sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ. Doanh nghiệp không được chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức trên lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

**2. 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.

**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**

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế và bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:**

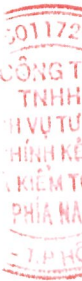
Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

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.

**+ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo).****+ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**+ Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

**4. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu:**

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

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

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

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

**5. 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.

**6. 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 vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	04 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	04 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không tính khấu hao

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

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

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ khác của Công ty, trừ trường hợp BĐS đầu tư chờ tăng giá thì không trích khấu hao mà xác định giá trị tổn thất do giảm giá trị.

**7 . Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

**8 . Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

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.

**9 . 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.

**10 . 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**11 . 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 hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

**12 . 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.

**13 . 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.

**14 . 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.

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.

**15 . 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.

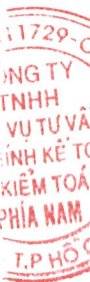
Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

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.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần 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, lợi nhuận của công ty.

**16. 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 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;
- 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 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.

**- 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;



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng (tiếp theo)**

- 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.

**- 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 ...

**17 . 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.

**18 . 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...

**19 . 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.

**20 . 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.

**21 . 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**22 . 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****01 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Tiền mặt</b>	<b>2.921.797.610</b>	<b>5.527.113.712</b>
- VND	2.921.797.610	5.527.113.712
<b>Tiền gửi không kỳ hạn</b>	<b>1.312.084.347</b>	<b>6.212.577.202</b>
- Tiền gửi (VND)	1.312.084.347	6.212.577.202
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Phú Nhuận	14.104.510	1.659.124.477
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN2	1.238.054.885	4.259.665.439
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam CN3 TP.HCM	1.016.716	1.014.684
+ Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	5.067.139	25.504.043
+ Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN2	46.648.862	259.615.935
+ Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN2	7.192.235	7.652.624
- Tiền gửi (USD)		
<b>Tiền đang chuyển</b>		
<b>Các khoản tương đương tiền</b>		<b>15.000.000.000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn		
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN2		15.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.233.881.957</b>	<b>26.739.690.914</b>

5011  
CÔNG  
TNH  
CH VỤ  
CHÍNH  
KIỂM  
PHIA

**CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

Đ/c: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P.7, Q.PN, Tp.HCM

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

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 TM XD Long Bình	50.000.000		50.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>50.000.000</b>		<b>50.000.000</b>	

(\*) Do Công ty CP SX TM XD Long Bình chưa hiện niêm yết cổ phiếu trên các thị trường chứng khoán, nên giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty trên tại ngày 31/12/2022 chưa thể xác định được để trình bày trên Báo cáo tài chính theo quy định của Thông tư 200/TT-BTC.





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**03 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>31.924.791.295</b>	<b>32.204.752.589</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	1.832.186.910	2.112.148.204
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>31.924.791.295</b>	<b>32.204.752.589</b>

**Ghi chú:**

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

(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.

**04 . PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>77.116.391.501</b>		<b>66.364.891.501</b>	
Tạm ứng (VP + CN)	678.283.800		680.283.800	
Phải thu khác	76.438.107.701		65.684.607.701	
- Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn - Gia Định (1)	11.894.736.903		11.894.736.903	
- DNTN TM & XD Anh Dũng (2)	6.227.912.162		6.227.912.162	
- Chi phí cổ phần hóa (3)	1.349.343.244		1.349.343.244	
- Đối tượng khác	574.577.892		574.577.892	
Trong đó phải thu các bên liên quan:	56.391.537.500		45.638.037.500	
+ TCT Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	50.000.000		50.000.000	
+ HĐNT - D/án KDC tại xã Thuận Quý, Bình Thuận (4)	34.974.000.000		34.974.000.000	
+ HĐNT - D/án Bình Thuận (5)	10.753.500.000			
+ HĐNT - D/án KDL nghỉ dưỡng Cần Giờ (6)	10.614.037.500		10.614.037.500	
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>Cộng</b>	<b>77.116.391.501</b>		<b>66.364.891.501</b>	

**Ghi chú:**

(1) 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). 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. Tại ngày 31/12/2022 toàn bộ 63 nền đã được bàn giao cho khách hàng, 9 nền còn lại các bên đang tiếp tục hoàn tất các thủ tục còn lại để bàn giao tiếp.

(2) 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 m<sup>2</sup>, trong đó DNTN TM và SX Anh Dũng tham gia 12.840 m<sup>2</sup> (tương đương 31,89%), công ty CP KT XD Phú Nhuận tham gia 27.432 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

### 04 . PHẢI THU KHÁC ( tiếp theo)

(3) 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.

(4) Hợp đồng nguyên tắc số 12/HĐNT-KTXD ngày 24/04/2019 về việc thực hiện đầu tư dự án KDC tại Xã Thuận Quý, tỉnh Bình Thuận, 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.

(5) 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, 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.

(6) Hợp đồng nguyên tắc số 12/HĐNT-KTXD ngày 09/06/2020 về việc thực hiện đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng tại xã Long Hoà, huyện Cần Giờ, TPHCM, 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.

### 05 . NỢ XẤU

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	25.092.604.385		25.092.604.385	
+ Công ty CP Era E&C (*)	25.092.604.385		25.092.604.385	
<b>Cộng</b>	<b>25.092.604.385</b>		<b>25.092.604.385</b>	

#### Ghi chú:

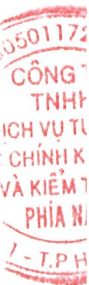
(\*) Đây là khoản nợ liên quan đến công trình Bình Khánh đã quá hạn thanh toán theo cam kết trên hợp đồng trên 3 năm.

### 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	
- Công cụ, dụng cụ				
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	31.558.359.745		31.684.163.283	
- Thành phẩm (*)	27.141.317.126		27.141.317.126	
- Hàng hóa	8.569.411.152		9.412.532.537	
<b>Cộng</b>	<b>67.308.740.679</b>		<b>68.277.665.602</b>	

#### Ghi chú: (\*)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thành phẩm		
- Chung cư Rạch Miễu	5.280.589.286	5.280.589.286
- Đất nền khu dân cư Hương Lộ 33	21.860.727.840	21.860.727.840
<b>Cộng</b>	<b>27.141.317.126</b>	<b>27.141.317.126</b>



**CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

Đ/c: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.PN, Tp.HCM

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

**07. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

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	580.149.523		17.212.850.950
2. Số tăng trong năm				30.598.409		30.598.409
- Mua trong năm				30.598.409		30.598.409
- Tặng khác						
3. Số giảm trong năm				45.375.000		45.375.000
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác				45.375.000		45.375.000
4. Số dư cuối năm	11.043.152.882	1.333.856.500	4.255.692.045	565.372.932		17.198.074.359
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
1. Số dư đầu năm	1.817.751.940	1.333.856.500	3.513.762.923	484.124.609		7.149.495.972
2. Khấu hao trong năm	220.975.620		112.698.084	18.100.900		351.774.604
- Khấu hao trong năm	220.975.620		112.698.084	18.100.900		351.774.604
- Tặng khác						
3. Giảm trong năm				45.375.000		45.375.000
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác				45.375.000		45.375.000
4. Số dư cuối năm	2.038.727.560	1.333.856.500	3.626.461.007	456.850.509		7.455.895.576
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
1. Tại ngày đầu năm	9.225.400.942		741.929.122	96.024.914		10.063.354.978
2. Tại ngày cuối năm	9.004.425.322		629.231.038	108.522.423		9.742.178.783

- 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: 4.862.736.341 VND



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

**08. TẶNG, GIÁM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm vi tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
<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						
- Tặng khác						
3. Số giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giám 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						
- Tặng khác						
3. Giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giám 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						

- 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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**09 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a) BĐS đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>33.315.135.487</b>	<b>5.204.546.678</b>		<b>38.519.682.165</b>
- Quyền sử dụng đất	14.061.223.054			14.061.223.054
- Nhà cửa vật kiến trúc	19.253.912.433	5.204.546.678		24.458.459.111
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>8.653.289.547</b>	<b>769.202.337</b>		<b>9.422.491.884</b>
- Quyền sử dụng đất	3.519.406.649	281.224.464		3.800.631.113
- Nhà cửa vật kiến trúc	5.133.882.898	487.977.873		5.621.860.771
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>24.661.845.940</b>			<b>29.097.190.281</b>
- Quyền sử dụng đất	10.541.816.405			10.260.591.941
- Nhà cửa vật kiến trúc	14.120.029.535			18.836.598.340
- Cơ sở hạ tầng				

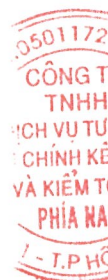
**Ghi chú:**

Là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng 50 năm tọa lạc tại số 127 Trần Huy Liệu, P15, Q.Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh.

**b) BĐS đầu tư nắm giữ chờ tăng giá**

<b>Nguyên giá</b>	<b>1.612.026.957</b>		<b>1.612.026.957</b>
- Quyền sử dụng đất	70.296.264		70.296.264
- Nhà cửa vật kiến trúc	1.541.730.693		1.541.730.693
- Cơ sở hạ tầng			
<b>Tồn thất do suy giảm giá trị</b>			
- Quyền sử dụng đất			
- Nhà cửa vật kiến trúc			
- Cơ sở hạ tầng			
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>1.612.026.957</b>		
- Quyền sử dụng đất	70.296.264		
- Nhà cửa vật kiến trúc	1.541.730.693		
- Cơ sở hạ tầng			

**Ghi chú:** Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá là các căn hộ Eratown tại chung cư Kỳ Nguyên, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG</b>		
<b>Xây dựng cơ bản</b>		
- Khu nghỉ dưỡng Cần Giờ (i)	6.671.149.936	6.652.909.936
- Dự án cầu đường Trần Kế Xương (ii)	2.064.924.746	2.064.924.746
- Dự án công hợp (ii)	14.571.965.000	14.571.965.000
- Tòa nhà văn phòng số 45 Hoa Lan, P.2, Q. PN	17.483.900	17.483.900
<b>Cộng</b>	<b>23.325.523.582</b>	<b>23.307.283.582</b>

(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 dang dở của Công trình cầu đường Trần Kế Xương, tuyến công hợp khu Rạch Miễu do Ban quản lý khu dân cư Rạch Miễu thực hiện. Công trình đang chờ quyết toán để thực hiện bàn giao.

**11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>89.889.707</b>	<b>95.185.349</b>
Công cụ, dụng cụ	89.889.707	95.185.349
<b>b) Dài hạn</b>	<b>830.800.964</b>	<b>763.584.701</b>
Công cụ, dụng cụ	411.419.701	358.318.656
Chi phí khác	419.381.263	405.266.045
<b>Cộng</b>	<b>920.690.671</b>	<b>858.770.050</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

### 12. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn - VND	3.424.127.258	3.424.127.258		151.600.000	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
- Ngân hàng VPBank-CN TPHCM	151.600.000	151.600.000		151.600.000		
<b>Cộng</b>	<b>3.424.127.258</b>	<b>3.424.127.258</b>		<b>151.600.000</b>	<b>3.272.527.258</b>	<b>3.272.527.258</b>

Ghi chú: Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Bên cho vay	Hợp đồng	Hạn mức/ Số tiền vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
+ Ngân hàng VPBank-CN TPHCM	HĐ số SME/HCM/18/0127/ HDTD ngày 2/8/2018	905.600.000	Từ 02/8/2018 đến 02/8/2022	7,8%/năm	Bổ sung vốn lưu động	Giấy tờ xe

(\*) Tại thời điểm 2013, Công ty thực hiện thi 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 tại ngày 31/12/2022, 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.

**CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUAN**

Đ/c: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.PN, Tp.HCM

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

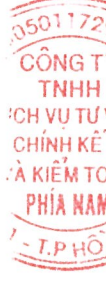
**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>4.446.704.769</b>	<b>4.446.704.769</b>	<b>5.335.149.094</b>	<b>5.335.149.094</b>	
- Công ty CP Thuốc Sát Trùng Việt Nam	1.780.888.695	1.780.888.695	2.780.888.695	2.780.888.695	
- Công ty TNHH SX TM DV Yên Khánh	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	
- Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà	265.000.000	265.000.000	265.000.000	265.000.000	
- Đối tượng khác	711.793.074	711.793.074	600.237.399	600.237.399	
- Trong đó phải trả bên liên quan	189.023.000	189.023.000	189.023.000	189.023.000	
+ <i>Tổng công ty XD Sài Gòn - TNHH MTV</i>	189.023.000	189.023.000	189.023.000	189.023.000	
<b>b) Dài hạn</b>					
<b>Cộng</b>	<b>4.446.704.769</b>	<b>4.446.704.769</b>	<b>5.335.149.094</b>	<b>5.335.149.094</b>	

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số đầu năm	Số phát sinh trong năm		Số đã nộp trong năm		Số cuối năm
		Số phát sinh trong năm	Số đã nộp trong năm	Số phát sinh trong năm	Số đã giảm trong năm	
<b>a) Phải nộp</b>						
Thuế GTGT	1.608.397.606	886.038.981	2.355.639.321	138.797.266		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.066.770.563	129.805.674	1.146.828.515	49.747.722		
Thuế thu nhập cá nhân vãng lai	31.247.363	63.667.955	92.623.459	2.291.859		
Thuế TN từ đầu tư vốn		188.755.585	188.755.585			
Phí, lệ phí và phải nộp khác		6.000.000	6.000.000			
<b>Cộng</b>	<b>2.706.415.532</b>	<b>1.274.268.195</b>	<b>3.789.846.880</b>	<b>190.836.847</b>		
<b>b) Phải thu</b>						
Thuế thu nhập cá nhân CB-CNV	71.684.316	363.001.713	339.978.924	94.707.105		
Phí, lệ phí và phải nộp khác	275.013			275.013		
<b>Cộng</b>	<b>71.959.329</b>	<b>363.001.713</b>	<b>339.978.924</b>	<b>94.982.118</b>		

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.





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>792.192.556</b>	<b>636.335.767</b>
Trích trước chi phí hoạt động tư vấn thiết kế	792.192.556	636.335.767
<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>46.439.189.557</b>	<b>46.283.332.768</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.

**16 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>17.306.385.743</b>	<b>17.298.670.195</b>
Tài sản thừa chờ giải quyết	79.026.951	79.026.951
Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.227.358.792	17.219.643.244
- Phải trả khác	2.333.712.137	2.325.996.589
Trong đó phải trả bên liên quan	14.893.646.655	14.893.646.655
- Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	14.893.646.655	14.893.646.655
<b>b) Dài hạn</b>	<b>5.171.426.670</b>	<b>4.643.124.670</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.171.426.670	3.987.807.870
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	3.783.057.870	3.783.057.870
- Công ty TNHH TM DV Giải trí Hòa Bình	204.750.000	204.750.000
- Công ty TNHH Truyền Thông Nhân Doanh	540.000.000	
- Đối tượng khác	643.618.800	655.316.800
<b>Cộng</b>	<b>22.477.812.413</b>	<b>21.941.794.865</b>

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

**17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.025.938.183</b>	<b>996.641.817</b>
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	838.665.455	802.550.909
+ Công ty TNHH MTV Vật Liệu Xây dựng và Xây lắp TM BMC	181.818.182	181.818.182
+ Các đối tượng khác	5.454.546	12.272.726
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>1.025.938.183</b>	<b>996.641.817</b>

**CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

Đ/c: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.PN, Tp.HCM

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Năm 2022**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Đơn vị tính: VND

**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	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>92.828.020.000</b>	<b>2.106.076.000</b>	<b>(5.300.000)</b>	<b>14.566.378.338</b>	<b>10.488.220.017</b>	<b>119.983.394.355</b>
Tăng vốn trong năm trước						
Lãi trong năm trước					6.854.988.596	6.854.988.596
Tăng khác				44.897.262		44.897.262
Giảm vốn trong năm trước						
Lỗ trong năm trước						
Giảm khác					(4.730.930.524)	(4.730.930.524)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>92.828.020.000</b>	<b>2.106.076.000</b>	<b>(5.300.000)</b>	<b>14.611.275.600</b>	<b>12.612.278.089</b>	<b>122.152.349.689</b>
Tăng vốn trong năm nay						
Lãi trong năm nay					439.140.268	439.140.268
Tăng khác						
Giảm vốn trong năm nay						
Lỗ trong năm nay						
Giảm khác (*)					(7.423.013.861)	(7.423.013.861)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>92.828.020.000</b>	<b>2.106.076.000</b>	<b>(5.300.000)</b>	<b>14.611.275.600</b>	<b>5.628.404.496</b>	<b>115.168.476.096</b>

(\*) Theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên số 01-2022/NQ-ĐHCĐ ngày 06/05/2022 thông qua việc phân việc lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2021 như sau: Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi số tiền là 685.498.860 đồng; Chi thù lao và hoạt động của HĐQT, BKS số tiền là 239.924.601 đồng; Cổ tức năm 2021 là 6.497.590.400 đồng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

18 . 2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Số cuối năm		Số đầu năm	
		%		%
Vốn góp của công ty mẹ				
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>

## 18 . 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	6.497.590.400	4.641.136.000

## 18 . 4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
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.

## 18 . 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	7%	5%
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận		

## 18 . 6. Các quỹ của công ty:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ đầu tư phát triển	14.611.275.600	14.611.275.600
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.803.588.823	3.824.089.963

## 19 . Nguồn kinh phí

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	16.636.889.746	16.636.889.746

Đây là nguồn kinh phí ngân sách cấp cho Ban quản lý Khu dân cư Rạch Miễu thực hiện các dự án.

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án cầu đường Trần Kế Xương	2.064.927.746	2.064.927.746
Dự án cống hộp	14.571.962.000	14.571.962.000
<b>Cộng</b>	<b>16.636.889.746</b>	<b>16.636.889.746</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****01. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng (tài sản cho thuê)	11.558.207.285	11.166.836.973
Doanh thu cung cấp dịch vụ (tư vấn, thiết kế)	1.250.443.851	316.679.672
Doanh thu bất động sản	3.187.979.549	17.693.506.519
Doanh thu khác	332.638.463	311.553.200
<b>Cộng</b>	<b>16.329.269.148</b>	<b>29.488.576.364</b>

**02. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán (tài sản cho thuê)	1.286.289.055	1.281.072.048
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (tư vấn, thiết kế)	554.993.315	181.083.539
Giá vốn bất động sản	2.455.148.342	6.764.136.785
Giá vốn khác	331.195.985	308.563.200
<b>Cộng</b>	<b>4.627.626.697</b>	<b>8.534.855.572</b>

**03. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	122.632.668	15.202.941
Chiết khấu thanh toán được hưởng		
<b>Cộng</b>	<b>122.632.668</b>	<b>15.202.941</b>

**04. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	5.618.534	26.296.916
Chi phí tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>5.618.534</b>	<b>26.296.916</b>

**05. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm nay	Năm trước
<b>05. 1. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	194.000.000	371.121.000
<b>Cộng</b>	<b>194.000.000</b>	<b>371.121.000</b>
<b>05. 2. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	7.411.753.506	8.431.034.140
Chi phí vật liệu quản lý	399.656.206	136.241.186
Chi phí đồ dùng văn phòng	373.303.485	369.092.392
Khấu hao TSCĐ	351.774.604	489.230.615
Thuế phí và lệ phí	67.462.613	45.766.236
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi		3.011.112.526
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.433.494.681	979.179.864
Các chi phí khác	1.018.268.835	899.120.498
<b>Cộng</b>	<b>11.055.713.930</b>	<b>14.360.777.457</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**07 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
Thu từ phạt vi phạm hợp đồng		1.555.822.222
Các khoản khác	4.246	477.156
<b>Cộng</b>	<b>4.246</b>	<b>1.556.299.378</b>

**08 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí khác	959	502
<b>Cộng</b>	<b>959</b>	<b>502</b>

**09 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	399.656.206	136.241.186
Chi phí nhân công	7.411.753.506	8.431.034.140
Chi phí khấu hao tài sản cố định	351.774.604	489.230.615
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.433.494.681	1.350.300.864
Chi phí khác bằng tiền	1.018.268.835	1.313.979.126
<b>Cộng</b>	<b>10.614.947.832</b>	<b>11.720.785.931</b>

**10 . 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 năm hiện hành (*)	129.805.674	912.038.640
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm này		
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>129.805.674</b>	<b>912.038.640</b>

**Ghi chú (\*): Chi tiết xác định thuế TNDN hiện hành trong năm**

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
+ Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	568.945.942	7.767.027.236
+ Các khoản điều chỉnh giảm do chuyển lỗ phát sinh năm 2017		(1.308.565.525)
+ Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	80.082.429	56.100.000
+ Lợi nhuận tính thuế TNDN	649.028.371	6.514.561.711
+ Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
+ Thuế TNDN trước ưu đãi, miễn giảm	129.805.674	1.302.912.342
+ Miễn giảm 30% thuế TNDN theo NĐ 92/2021/NĐ-CP ngày 27/10/2021		390.873.703
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>129.805.674</b>	<b>912.038.639</b>

**11 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	439.140.268	6.854.988.596
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế		685.498.860
Số lượng Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	9.282.272	9.282.272
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>47</b>	<b>665</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

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

Trong năm, Công ty không có các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do Công ty nắm giữ nhưng không được sử dụng

**1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

Năm nay	Năm trước
---------	-----------

**2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:

Năm nay	Năm trước
---------	-----------

151.600.000	226.200.000
-------------	-------------

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

**VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

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

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.

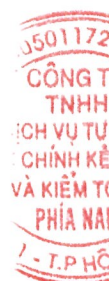
03 . Thông tin về các bên liên quan

**a. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan:**

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>	<b>Chức vụ</b>	<b>82.259.863</b>	
Ông. Dương Dũng Nhân	Chủ tịch	16.451.973	
Ông. Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên	16.451.973	
Ông. Lê Hữu Sơn	Thành viên	16.451.973	
Ông. Ngô Như Hùng	Thành viên	16.451.973	
Ông. Văn Bá Dương	Thành viên	16.451.973	
<b>Ban Kiểm soát + KTT + Thư ký</b>		<b>54.839.909</b>	
Bà. Trần Kim Hoàn	Trưởng ban	10.967.982	
Ông. Lê Hoàng Phi	Thành viên	10.967.982	
Ông. Đỗ Quý Nhật Quang	Thành viên	10.967.982	
Bà. Huỳnh Thị Hoàng Yến	Kế toán trưởng	10.967.982	
Ông Lê Khắc Yên	Thư ký	10.967.982	
<b>Tiền lương</b>		<b>1.298.245.000</b>	<b>1.128.735.000</b>
Ông. Ngô Như Hùng	Tổng Giám đốc	529.540.000	434.645.000
Ông. Nghiêm Bá Bích	Phó Tổng Giám đốc	358.765.000	359.045.000
Bà. Huỳnh Thị Hoàng Yến	Kế toán trưởng	409.940.000	335.045.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**03 Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)****a. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan****- Các giao dịch khác**

+ Ứng tiền mua đất theo hợp đồng hợp tác kinh doanh:

Họ tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ông. Ngô Minh Khôi	Phó phòng kế hoạch	10.753.500.000	
Ông. Đỗ Quý Nhật Quang	Thành viên Ban kiểm soát		10.614.037.500
<b>Cộng</b>		<b>10.753.500.000</b>	<b>10.614.037.500</b>

**- Tại ngày 31/12/2022, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:**

+ Phải thu tiền hợp tác kinh doanh:

Họ tên	Chức vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông. Nguyễn Bá Bích	Phó Tổng Giám đốc	34.974.000.000	34.974.000.000
Ông. Ngô Minh Khôi	Phó phòng kế hoạch	10.753.500.000	
Ông. Đỗ Quý Nhật Quang	Thành viên Ban kiểm soát	10.614.037.500	10.614.037.500
<b>Cộng</b>		<b>56.341.537.500</b>	<b>45.588.037.500</b>

**b. Giao dịch với các bên liên quan khác:**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Mối quan hệ	Tỷ lệ sở hữu
Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV	Cổ đông lớn	Cổ đông lớn	39,17%

**Trong năm, Công ty có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan:**

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV		Cổ đông lớn		
	+ Chuyển trả vốn nhà nước theo kiến nghị của KTNN CN V			5.000.000.000
	+ Chia cổ tức năm 2021		2.545.066.300	1.817.904.500
	+ Trả tiền thuê mặt bằng tầng 3 khu TMDV - Bình Quới 2		300.000.000	300.000.000

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV		Cổ đông lớn		
	+ Đặt cọc tiền thuê mặt bằng tầng 3		50.000.000	50.000.000

**Các khoản phải trả**

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty Xây Dựng Sài Gòn - TNHH MTV		Cổ đông lớn		
	+ Chi phí cổ phần hóa		14.893.646.655	14.893.646.655
	+ Tiền mua căn hộ SGCC - Bình Quới 1		189.023.000	189.023.000

**CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

Đ/c: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.PN, Tp.HCM

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Năm 2022**Đơn vị tính: VND***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:

Chỉ tiêu	Năm 2021			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>17.693.506.519</b>	<b>11.166.836.973</b>		<b>628.232.872</b>	<b>29.488.576.364</b>
Doanh thu thuần cung cấp giữa các bộ phận					
<b>Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>17.693.506.519</b>	<b>11.166.836.973</b>		<b>628.232.872</b>	<b>29.488.576.364</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận					
Giá vốn hàng bán	6.764.136.785	1.281.072.048		489.646.739	8.534.855.572
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					14.731.898.457
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>10.929.369.734</b>	<b>9.885.764.925</b>		<b>138.586.133</b>	<b>6.221.822.335</b>
Doanh thu hoạt động tài chính					15.202.941
Chi phí tài chính					26.296.916
Thu nhập khác					1.556.299.378
Chi phí khác					502
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					912.038.640
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>10.929.369.734</b>	<b>9.885.764.925</b>		<b>138.586.133</b>	<b>6.854.988.596</b>





**CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

Đ/c: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, P7, Q.PN, Tp.HCM

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**04 . Thông tin bộ phận (tiếp theo)****b. Lĩnh vực kinh doanh**

Chi tiêu	Năm 2022				
	Bất động sản	Cho thuê tài sản	Xây dựng	Khác	Tổng cộng
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài</b>	3.187.979.549	11.558.207.285		1.583.082.314	16.329.269.148
Doanh thu thuần cung cấp giữa các bộ phận					
<b>Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	3.187.979.549	11.558.207.285		1.583.082.314	16.329.269.148
Kết quả kinh doanh theo bộ phận					
Giá vốn hàng bán	2.455.148.342	1.286.289.055		886.189.300	4.627.626.697
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận					11.249.713.930
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	732.831.207	10.271.918.230		696.893.014	451.928.521
Doanh thu hoạt động tài chính					122.632.668
Chi phí tài chính					5.618.534
Thu nhập khác					4.246
Chi phí khác					959
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					129.805.674
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	732.831.207	10.271.918.230		696.893.014	439.140.268

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

### 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 2021 kết thúc tại ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

Tp.HCM, ngày 19 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu

ĐOÀN THANH HÀ

Kế toán trưởng

HUỲNH THỊ HOÀNG YẾN

Tổng Giám đốc



NGÔ NHƯ HÙNG

