



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Tên Công ty đại chúng: Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (PNT)
Năm báo cáo: 2022

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

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch : Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận.
- Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0300428854
- Vốn điều lệ : 92.828.020.000 đồng.
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu : 92.828.020.000 đồng.
- Địa chỉ : Lầu 2 lô C cao ốc PNTechcons số 48 đường Hoa Sứ, phường 7, quận Phú Nhuận, Tp.HCM.
- Số điện thoại : (028) 3517 3674 / 3517 3675
- Số fax : (028) 3517 2490
- Website : <http://pntc.vn>
- Mã cổ phiếu : PNT
- Sàn giao dịch : UPCOM

Quá trình hình thành và phát triển: Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (PNTechcons JSC) tiền thân là DNNN Công ty Kỹ thuật Xây dựng quận Phú Nhuận. Với lịch sử hơn 20 năm hình thành và phát triển, Công ty được xem là một trong những đơn vị chuyên đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản; đồng thời mở rộng các lĩnh vực hoạt động khác như: thiết kế, thi công xây lắp và hoạt động giao dịch BĐS.

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

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

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

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

Công trình tiêu biểu:

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

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

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

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

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

Dự án, công trình tiêu biểu:

1. Dự án Khu dân cư Rạch Miễu
2. Dự án đường Phan Xích Long
3. Khu 139 Nguyễn Đình Chính
4. Khu nhà ở Hồ Văn Huê
5. Chung cư Trần Kế Xương
6. Trung tâm dạy nghề Quận Phú Nhuận
7. Hồ bơi Chi Lăng
8. Nhà hàng Phú Nhuận

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

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

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

Các Dự án, Công trình tiêu biểu:

1. Dự án Cao ốc PN-TECHCONS (18 tầng)
2. Dự án Khu dân cư Phú Hữu
3. Dự án Khu dân cư Thới An
4. Dự án Khu dân cư Gò Trang
5. Dự án Khu Nghỉ dưỡng Cần Giờ
6. Dự án Nhà VP 127 Trần Huy Liệu
7. Thi công xây dựng Nhà Văn phòng đa chức năng 199 Điện Biên Phủ
8. Thi công xây dựng Khu Chung cư 18 tầng Thái An
9. Thi công xây dựng nhà xưởng Công ty Nam Quang-KCN Tây Bắc Củ Chi
10. Thi công xây dựng cao ốc SCB 242 Cống Quỳnh
11. Thi công xây dựng Becamex Office Tower tại Bình Dương
12. Nhà xưởng Đại Đô diện tích 7.800m².
13. Hai tầng hầm cao ốc Central Plaza diện tích trên 5.000 m².

14. Khu dân cư Villa Park: 40 căn villa cao cấp.
15. Nhà hàng tiệc cưới BMC Hà Tĩnh.
16. Chung cư tái định cư Bình Khánh, quy mô 1 hầm, 25 lầu, phục vụ dự án Thủ thiêm của Thành phố.
17. Các công trình nhỏ, nhà phố khác, ...
 - Các sự kiện khác: Không

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

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

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

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

- Cơ cấu bộ máy quản lý:

– **Các Chi nhánh của Công ty:**

a. Trung tâm Xây dựng Vinh Tiến

- Lĩnh vực hoạt động chính: thi công công trình.
- Địa chỉ: Lầu 02, lô C, cao ốc PNtechcons, số 48, đường Hoa Sứ, phường 7, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện đã tạm ngưng hoạt động từ 2016.

b. Trung tâm Thiết kế An Gia

- Lĩnh vực hoạt động chính: thiết kế công trình.
- Địa chỉ: Lầu 02, lô C, cao ốc Pntechcons, số 48, đường Hoa Sứ, phường 7, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

c. Sàn giao dịch Bất động sản Phúc Lộc

- Lĩnh vực hoạt động chính: kinh doanh, môi giới BĐS và quản lý chung cư.
- Địa chỉ: Lầu 02, lô C, cao ốc PNtechcons, số 48, đường Hoa Sứ, phường 7, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện đã ngưng hoạt động từ năm 2016.

4. Định hướng phát triển:

- Định hướng phát triển ngắn hạn của Công ty:
 - + Tập trung cốt lõi trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
 - + Giảm dần và ngưng hoạt động lĩnh vực xây dựng và dịch vụ xây dựng
 - + Tìm kiếm thêm các lĩnh vực mới phù hợp với nhu cầu thị trường, đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh của Công ty.
- Giải pháp thực hiện:
 - + Tiếp tục thực hiện theo định hướng kinh doanh: Tăng cường tìm kiếm các mặt bằng để phân lô tách thửa ngắn hạn.
 - + Tập trung tháo gỡ dần các vướng mắc về pháp lý tồn đọng, phối hợp các đơn vị hợp tác giải quyết các vướng mắc của các dự án hợp tác.
 - + Kinh doanh ngắn hạn các sản phẩm bất động sản thứ cấp.
 - + Tổ chức quản lý và khai thác hiệu quả các bất động sản đang cho thuê.
 - + Tập trung thu hồi công nợ khó đòi.
 - + Tái cơ cấu bộ máy, giảm lao động, tăng hiệu suất lao động.
 - + Tiếp tục tìm kiếm các lĩnh vực kinh doanh mới...
- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:
 - + Tích tụ dần đất nông nghiệp tại các khu vực có đòn bẩy hạ tầng, tích tụ tài chính dài hạn để triển khai đầu tư thực hiện các dự án bất động sản theo sát nhu cầu của thị trường.
 - + Phát triển Công ty ngày càng bền vững và luôn đảm bảo không làm ảnh hưởng đến các yếu tố về môi trường, xã hội và cộng đồng.

5. Các rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động SX-KD của Công ty:

- Chịu ảnh hưởng nặng nề của tình hình thị trường bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận trong năm 2022.
- Các thủ tục pháp lý của các cơ quan Nhà nước trong việc hoàn thành công tác quyết toán chuyên thể tại thời điểm cổ phần hóa 19/09/2005 của Công ty.

II. Tình hình hoạt động trong năm 2022:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

– Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2022:

STT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	KẾ HOẠCH NĂM 2022	THỰC HIỆN NĂM 2022	TỶ LỆ TH/KH
1	Doanh thu	Tr. đồng	77.000	16.452	21,37%
2	Lợi nhuận sau thuế	Tr. đồng	14.000	439	3,14%
3	Cổ tức	%	Dự kiến 9%	Không chi	
4	Vốn điều lệ	Tr. đồng	92.828	92.828	
5	Tổng số lao động bình quân (người)				23
6	Thu nhập bình quân (triệu đồng/người)				15,828

– Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

+ Doanh thu: Không đạt do ảnh hưởng bởi tình hình thị trường bất động sản tại TPHCM và các tỉnh lân cận trong năm 2022.

+ Cổ tức: Dự kiến không chia

2. Tổ chức và nhân sự:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỞ HỮU CỔ PHIẾU
1	Ngô Như Hùng	Tổng Giám đốc, TV. HĐQT	929.931 (trong đó đại diện vốn Tổng Công ty XD Sài Gòn TNHH MTV là: 928.227)
2	Nghiêm Bá Bích	Phó Tổng Giám đốc	80.501
3	Huỳnh Thị Hoàng Yến	Kế toán Trưởng	
4	Lê Khắc Yên	TP.KH-PT, Thư ký Công ty	3.180
5	Nguyễn Tấn Bình	PP. Kế hoạch – Phát triển	81.206
6	Ngô Minh Khôi	PP. Kế hoạch – Phát triển	
7	Đỗ Quý Nhật Quang	TP. KT-DA, TV.BKS	102.800
8	Văn Bá Duy An	PP. Kỹ thuật Dự án + Trưởng Ban CNTT	75.911
9	Nguyễn Thị Dự Thư	PP. Kỹ thuật Dự án	4.076
10	Dương Thị Thanh Huyền	Phó Chánh Văn phòng	

– Những thay đổi trong ban điều hành : Không có.

– Số lượng người lao động bình quân : 23 người.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

a) Các khoản đầu tư lớn:

• Dự án do Công ty làm chủ đầu tư:

– Dự án Khu dân cư (KDC) Rạch Miễu:

+ Hạ tầng chung: Công ty đang đề nghị điều chỉnh ranh tại Sở QHKT để kết thúc dự án.

+ Dự án “Trường trung học cơ sở Cầu Kiệu”: Ngày 01/12/2022, Bộ tài chính đã có Văn bản số 12643/BTC-TCĐN gửi UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc xử lý khoản trích trước để lại của giai đoạn doanh nghiệp nhà nước cho công ty cổ phần liên quan đến hạng mục đầu tư xây dựng trường THCS Cầu Kiệu. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận đã có Văn bản số 56/KTXD ngày 12/12/2022 gửi UBND thành phố, Chi cục Tài chính Doanh nghiệp và Ban chỉ đạo Cổ phần hóa Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH Một thành viên để phản hồi về thông báo thu hồi số tiền nộp vào ngân sách thành phố tại Văn bản số số 39/UBND-DA ngày 06/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh.

• Dự án hợp tác đầu tư:

– Dự án “Khu nhà ở Kinh doanh” tại phường Phú Hữu, quận 9 (*hợp tác với DNTN Anh Dũng*): Công ty đang cùng Chủ đầu tư tìm hướng tháo gỡ để thực hiện dự án (*mở đường vào, thực hiện tiếp các hạng mục hạ tầng còn lại...*).

– Dự án “Đầu tư xây dựng Khu nhà ở Thới An” tại phường Thới An, quận 12 (*hợp tác với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - Gia Định*): Công ty đã làm việc với Chủ đầu tư về kế hoạch thực hiện những hạng mục còn lại của dự án (*đường vào dự án, khu xử lý nước thải...*) để hoàn thành và bàn giao các nền đất cho khách hàng của Công ty.

– Các dự án hợp tác đầu tư khác:

+ 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, huyện Hàm Thuận Nam tỉnh Bình Thuận: Hiện Công ty vẫn đang tìm kiếm, thu mua thêm đất nông nghiệp để thực hiện các thủ tục xin xúc tiến đầu tư theo quy định.

+ Hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT-KTXD ngày 18/3/2022 về việc thực hiện đầu tư dự án KDC tại xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận: Hiện Công ty vẫn đang tìm kiếm, thu mua thêm đất nông nghiệp để thực hiện các thủ tục xin xúc tiến đầu tư theo quy định.

b) Các công ty con:

– Trung tâm Xây dựng Vinh Tiến: tạm ngưng hoạt động chi nhánh từ 2016.

– Sàn giao dịch Bất động sản Phúc Lộc: tạm ngưng hoạt động chi nhánh từ 2016.

– Trung tâm Thiết kế An Gia: Thực hiện công tác thiết kế các công trình từ những hợp đồng đã ký trong các năm trước.

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:



Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm
<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	229.463.513.958	219.127.284.118	-4,5%
Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i>	29.488.576.364	16.329.269.148	-44,63%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from business activities</i>	6.210.728.360	568.942.655	-90,84%
Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i>	1.556.298.876	3.287	
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	7.767.027.236	568.945.942	-73,25%
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	6.854.988.596	439.140.268	-64,06%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/ <i>Payout ratio</i>	7%		

– Các chỉ tiêu khác: Không

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ Solvency ratio</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn/ <i>Current ratio:</i> Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn <i>(Short term Asset/Short term debt)</i>	4,57	4,70	
+ Hệ số thanh toán nhanh/ <i>Quick ratio:</i> Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho/ Nợ ngắn hạn <i>Short term Asset - Inventories</i> <i>Short term Debt</i>	2,73	2,67	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/capital structure Ratio</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản (<i>Debt/Total assets ratio</i>)	39,52	39,85	
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu (<i>Debt/Owner's Equity ratio</i>)	65,33	66,25	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ Operation capability Ratio</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover:</i> Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân (<i>Cost of goods sold/Average inventory</i>)	0,12	0,07	
+ Vòng quay tổng tài sản/ <i>Total asset turnover:</i> Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân <i>(Net revenue/ Average Total Assets)</i>	0,13	0,07	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ Profitability</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần <i>(profit after tax/ Net revenue Ratio)</i>	23,25	2,69	

+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (<i>profit after tax/ total capital Ratio</i>)	4,98	0,32	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (<i>profit after tax/ Total assets Ratio</i>)	2,97	0,20	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (<i>Profit from business activities/ Net revenue Ratio</i>)	21,06	3,48	

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

a) Cổ phần:

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

b) Cơ cấu cổ đông:

- Tổng cộng có 222 cổ đông, Cổ đông là tổ chức: Tổng Công ty Xây dựng Sài Gòn - TNHH MTV chiếm 39,17% trên vốn điều lệ, Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kinh doanh Nhà Bến Thành và Công Ty TNHH TM-DV Nam Thiên Hà; cổ đông là người nước ngoài: 01 cổ đông; còn lại là các cổ đông cá nhân trong nước.

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

- Trong năm 2022 không thực hiện tăng vốn điều lệ.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

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

e) Các chứng khoán khác: Không

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

- Mặc dù đặc thù doanh nghiệp không sử dụng nhiều điện và nước trong việc vận hành hệ thống nhưng Công ty luôn ý thức được tầm quan trọng của 2 nguồn tài nguyên hữu hạn này đối với nhu cầu chung của xã hội. Chúng tôi luôn cố gắng kiểm soát và sử dụng tiết kiệm điện, nước, tạo dựng một văn hóa nội bộ hướng đến môi trường xanh, sạch, đẹp như một nỗ lực không ngừng nghỉ.

- Công ty đã áp dụng thực hiện chương trình tiết kiệm điện, nước trong toàn công ty và phổ biến đến từng cán bộ công nhân viên ý thức được việc sử dụng hợp lý, tiết kiệm các nguồn năng lượng này như:

- + Tắt các thiết bị điện khi không sử dụng.
- + Không mở cửa sổ, cửa ra vào khi đang bật điều hòa.
- + Vòi nước được lắp đặt với cơ chế nhấn hơi tiết kiệm nước.

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

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

STT	CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	KẾ HOẠCH NĂM 2022	THỰC HIỆN NĂM 2022	TỶ LỆ TH/KH
1	Doanh thu	Tr. đồng	77.000	16.452	21,37%
2	Lợi nhuận sau thuế	Tr. đồng	14.000	439	3,14%
3	Cổ tức	%	Dự kiến 9%	Không chi	
4	Vốn điều lệ	Tr. đồng	92.828	92.828	
5	Tổng số lao động bình quân (<i>người</i>)				23
6	Thu nhập bình quân (<i>triệu đồng/người</i>)				15,828

- Đánh giá tình hình thực hiện SXKD so với kế hoạch:
 - + Doanh thu: Không đạt do ảnh hưởng bởi tình hình thị trường bất động sản tại TPHCM và các tỉnh lân cận trong năm 2022.
 - + Cổ tức năm 2022: Dự kiến không chi.
- Những tiến bộ Công ty đã đạt được trong năm 2022:
 - + Hoàn tất chi trả cổ tức năm 2021 cho cổ đông Công ty là 7%/Vốn điều lệ.
 - + Tắt toán toàn bộ các khoản vay của ngân hàng để chuẩn bị cho kỳ suy thoái của thị trường Bất động sản.
 - + Thu gọn nhân sự giúp giảm được các chi phí thường xuyên cho Công ty.
 - + Duy trì các hoạt động SX-KD của Công ty, chăm lo đời sống cho người lao động trong hoàn cảnh khó khăn do ảnh hưởng chung của thị trường bất động sản.

2. Tình hình Tài chính:

a) Tình hình tài sản:

- Tổng tài sản tính đến hết 31/12/2022 của Công ty là 219.127.284.118 đồng giảm 4,5% so với cuối năm 2021 do phải trích các khoản dự phòng tài chính, nộp ngân sách và chi trả cổ tức...

- Đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản: Đạt

b) Tình hình nợ phải trả:

- Nợ ngắn hạn : 33.230.967.347 đồng giảm so với đầu năm 2022.
- Nợ dài hạn : 54.090.248.929 đồng tăng so với đầu năm 2022.

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

- Thu gọn bộ máy nhân sự của công ty.
- Tiết kiệm chi phí quản lý.
- Áp dụng công nghệ và các tiến bộ khoa học vào hoạt động quản lý và sản xuất kinh doanh của Công ty.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

- Phát triển Công ty ngày càng vững mạnh, đa dạng hóa ngành nghề
- Nâng cao trình độ quản lý và nghiệp vụ cho các Phòng, ban trong Công ty.
- Đảm bảo mức thu nhập cho người lao động và mức chi trả cổ tức cho cổ đông.
- Hoàn tất công tác chuyển sàn giao dịch cổ phiếu của Công ty từ sàn UPCOM -

> HNX.

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

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

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty: Việc tuân thủ các luật định về môi trường, kinh tế và xã hội thể hiện trách nhiệm cơ bản của doanh nghiệp đối với các tác động của mình. Công ty Cổ phần kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận luôn đảm bảo mức độ tuân thủ của mình ở mức cao nhất.

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

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

– Trong năm 2022, Công ty đã thực hiện nghiêm túc các quy định có liên quan đến môi trường và xã hội.

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

– Thực hiện kế hoạch SXKD năm 2022: Cổ tức không đạt so với kế hoạch.

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

– Các hoạt động khác: Đạt.

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

– Chi trả cổ tức của năm 2022: dự kiến không chi.

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

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

– Thu hồi các công nợ còn tồn đọng.

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

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

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

V. Quản trị Công ty:

1. Hội đồng quản trị:

a) Thành viên và cơ cấu của HĐQT:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỞ HỮU CP (10.000 đồng/cp)
1	Ô. Dương Dũng Nhân	Chủ tịch HĐQT (Đại diện vốn của Tổng Công ty XD Sài Gòn TNHH MTV tại Công ty là 29,17%/VDL)	2.707.582
2	Ô. Ngô Như Hùng	TV HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty	929.931 (trong đó đại diện vốn)

		(Đại diện vốn của Tổng Công ty XD Sài Gòn TNHH MTV tại Công ty là 10,00%/VĐL)	Tổng công ty là: 928.227)
3	Ô. Nguyễn Thành Nhơn	Thành viên HĐQT	138.904
4	Ô. Văn Bá Dương	Thành viên HĐQT	137.574
5	Ô. Lê Hữu Sơn	Thành viên HĐQT	266.446

b) Các tiểu ban thuộc HĐQT: Không có.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự	Lý do không tham dự
1	Ông Dương Dũng Nhân	08	100%	Không
2	Ông Ngô Như Hùng	08	100%	Không
3	Ông Lê Hữu Sơn	08	100%	Không
4	Ông Nguyễn Thành Nhơn	08	100%	Không
5	Ông Văn Bá Dương	07	87,5%	Đi nước ngoài

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

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

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

2. Ban Kiểm soát:

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

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

b) Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2022:

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

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

– Xem xét các báo cáo tổng kết tài chính, SX-KD từng quý của Công ty.

– Giám sát việc chấp hành nghĩa vụ của Công ty theo quy định của pháp luật (bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác).

– Số lượng các cuộc họp của Ban kiểm soát:

STT	Số Biên bản	Ngày	Nội dung
1	01-2022/BB-BKS	15/7/2022	Kiểm tra số liệu SXKD của Công ty 06 tháng đầu năm 2022.
2	02-2023/BB-BKS	17/03/2023	Kiểm tra số liệu SXKD của Công ty năm 2022 và kế hoạch SX-KD 2023.

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

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

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	LƯƠNG	THƯỞNG	THÙ LAO	GHI CHÚ
I. Hội đồng quản trị						
1	Dương Dũng Nhân	CT.HĐQT			16.451.973	
2	Ngô Như Hùng	TV.HĐQT			16.451.973	
3	Nguyễn Thành Nhơn	TV.HĐQT			16.451.973	
4	Văn Bá Dương	TV.HĐQT			16.451.973	
5	Lê Hữu Sơn	TV.HĐQT			16.451.973	
II. Ban Tổng giám đốc						
1	Ngô Như Hùng	TGD	529.540.000	222.000.000		
2	Nghiêm Bá Bích	P.TGD	358.765.000	169.000.000		
3	Huỳnh Thị Hoàng Yến	KTT	409.940.000	184.800.000		
III. Ban kiểm soát + thư ký						
1	Trần Kim Hoàn	T.BKS			10.967.982	
2	Đỗ Quý Nhật Quang	TV.BKS + TP.KTDA	285.415.000	121.200.000	10.967.982	
3	Lê Hoàng Phi	TV.BKS			10.967.982	
4	Lê Khắc Yên	Thư ký + TP.KHPT	312.042.500	130.000.000	10.967.982	
TỔNG CỘNG			1.895.702.500	827.000.000	126.131.790	

- Ghi chú: Thù lao của HĐQT và BKS của Công ty trong năm 2022 là chưa chi, dự kiến sẽ chi khi được ĐHCĐ thường niên năm 2023 công ty thông qua.

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ trong năm 2022: Không có

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ năm 2022: 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 giữa Công ty và Ông Ngô Minh Khôi (phó phòng KH-PT Công ty)

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

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

VI. Báo cáo tài chính:

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

...“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 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”.

2. Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty được kiểm toán:



**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)

MỤC LỤC

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



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.



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 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 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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		156.081.590.508	169.005.417.800
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
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn			
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		84.314.520.411	73.767.381.705
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			
140	IV. Hàng tồn kho	V.06	67.308.740.679	68.277.665.602
141	1. Hàng tồn kho		67.308.740.679	68.277.665.602
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		224.447.461	220.679.579
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

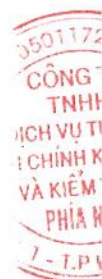
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		63.045.693.610	60.458.096.158
210	I. Các khoản phải thu dài hạn			
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng			
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn			
213	3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc			
214	4. Phải thu nội bộ dài hạn			
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn			
216	6. Phải thu dài hạn khác			
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			
220	II. Tài sản cố định		9.742.178.783	10.063.354.978
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)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.09	29.097.190.281	26.273.872.897
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)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		23.325.523.582	23.307.283.582
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.10	23.325.523.582	23.307.283.582
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		50.000.000	50.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con			
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.02	50.000.000	50.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)			
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
260	V. Tài sản dài hạn khác		830.800.964	763.584.701
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.11	830.800.964	763.584.701
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại			
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn			
268	4. Tài sản dài hạn khác			
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		219.127.284.118	229.463.513.958

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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		87.321.918.276	90.674.274.523
310	I. Nợ ngắn hạn		33.230.967.347	36.960.025.594
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			
330	II. Nợ dài hạn		54.090.950.929	53.714.248.929
331	1. Phải trả người bán dài hạn			
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn			
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	V.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
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	V.18	131.805.365.842	138.789.239.435
410	I. Vốn chủ sở hữu		115.168.476.096	122.152.349.689
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			
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		16.636.889.746	16.636.889.746
431	1. Nguồn kinh phí		16.636.889.746	16.636.889.746
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		219.127.284.118	229.463.513.958

Tp.HCM, ngày 19 tháng 01 năm 2023

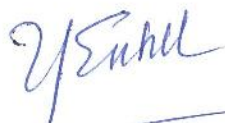
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



ĐOÀN THANH HÀ



HUỲNH THỊ HOÀNG YẾN



NGÔ NHƯ HÙNG

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

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



ĐOÀN THANH HÀ



HUỲNH THỊ HOÀNG YÊN



NGÔ NHƯ HÙNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		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	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(10.929.648.440)	15.846.290.885
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(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	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(5.307.315.052)	(3.037.059)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			
33	3. Tiền thu từ đi vay			
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(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	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(6.268.845.465)	(4.740.657.725)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(22.505.808.957)	11.102.596.101
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		26.739.690.914	15.637.094.813
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		4.233.881.957	26.739.690.914



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

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 ôto). 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 tồn 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>
Tiền mặt	2.921.797.610	5.527.113.712
- VND	2.921.797.610	5.527.113.712
Tiền gửi không kỳ hạn	1.312.084.347	6.212.577.202
- 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)		
Tiền đang chuyển		
Các khoản tương đương tiền		15.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn		
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN2		15.000.000.000
Cộng	4.233.881.957	26.739.690.914



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	
Cộng	50.000.000		50.000.000	

(*) Do Công ty CP SX TM XD Long Bình chưa thực 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
a) Ngắn hạn	31.924.791.295	32.204.752.589
- 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) Dài hạn		
Cộng	31.924.791.295	32.204.752.589

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
a) Ngắn hạn	77.116.391.501		66.364.891.501	
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) Dài hạn				
Cộng	77.116.391.501		66.364.891.501	

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 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.

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	
Cộng	25.092.604.385		25.092.604.385	

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	
Cộng	67.308.740.679		68.277.665.602	

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
Cộng	27.141.317.126	27.141.317.126



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 . TẶNG, 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	TSCD khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
I. Nguyên giá							
1. Số dư đầu năm	11.043.152.882	1.333.856.500	4.255.692.045	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							
- Giám 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	
II. Giá trị hao mòn lũy kế							
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							
- Giám 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	
III. Giá trị còn lại							
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



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

08. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bán quyền, bảng sáng chế	Phần mềm vi tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
I. Nguyên giá						
1. Số dư đầu năm				2.661.809.400		2.661.809.400
2. Số tăng trong năm						
- Mua trong năm						
- Tặng khác						
3. Số giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm				2.661.809.400		2.661.809.400
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu năm				2.661.809.400		2.661.809.400
2. Khấu hao trong năm						
- Khấu hao trong năm						
- Tặng khác						
3. Giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm				2.661.809.400		2.661.809.400
III. Giá trị còn lại						
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
a) BĐS đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	33.315.135.487	5.204.546.678		38.519.682.165
- 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				
Giá trị hao mòn lũy kế	8.653.289.547	769.202.337		9.422.491.884
- 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				
Giá trị còn lại	24.661.845.940			29.097.190.281
- 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

Nguyên giá	1.612.026.957		1.612.026.957
- 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			
Tổn thất do suy giảm giá trị			
- Quyền sử dụng đất			
- Nhà cửa vật kiến trúc			
- Cơ sở hạ tầng			
Giá trị còn lại	1.612.026.957		
- 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

10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**Xây dựng cơ bản**

- 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

Cộng**23.325.523.582 23.307.283.582**

(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**a) Ngắn hạn**

Công cụ, dụng cụ

Số cuối năm *Số đầu năm***89.889.707 95.185.349**

89.889.707 95.185.349

b) Dài hạn

Công cụ, dụng cụ

830.800.964 763.584.701

411.419.701 358.318.656

Chi phí khác

419.381.263 405.266.045

Cộng**920.690.671 858.770.050**

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		
Cộng	3.424.127.258	3.424.127.258		151.600.000	3.272.527.258	3.272.527.258

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 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

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	4.446.704.769	4.446.704.769	5.335.149.094	5.335.149.094
- 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 TMDV 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
+ Tổng công ty XD Sài Gòn - TNHH MTV	189.023.000	189.023.000	189.023.000	189.023.000
b) Dài hạn				
Cộng	4.446.704.769	4.446.704.769	5.335.149.094	5.335.149.094

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

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

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
a) Ngắn hạn	792.192.556	636.335.767
Trích trước chi phí hoạt động tư vấn thiết kế	792.192.556	636.335.767
b) Dài hạn	45.646.997.001	45.646.997.001
Trích trước chi phí dự án đầu tư (*)	45.646.997.001	45.646.997.001
	46.439.189.557	46.283.332.768

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
a) Ngắn hạn	17.306.385.743	17.298.670.195
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) Dài hạn	5.171.426.670	4.643.124.670
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
Cộng	22.477.812.413	21.941.794.865

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

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	1.025.938.183	996.641.817
+ 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) Dài hạn		
Cộng	1.025.938.183	996.641.817



CÔNG TY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN

Đ/c: Lầu 2, Lô C, Cao ốc Putechcons, 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
Số dư đầu năm trước	92.828.020.000	2.106.076.000	(5.300.000)	14.566.378.338	10.488.220.017	119.983.394.355
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)
Số dư đầu năm nay	92.828.020.000	2.106.076.000	(5.300.000)	14.611.275.600	12.612.278.089	122.152.349.689
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)
Số dư cuối năm	92.828.020.000	2.106.076.000	(5.300.000)	14.611.275.600	5.628.404.496	115.168.476.096

(*) Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 01-2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 06/05/2022 thông qua việc phân 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%
Cộng	92.828.020.000	100%	92.828.020.000	100%

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
Cộng	16.636.889.746	16.636.889.746



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
Cộng	16.329.269.148	29.488.576.364

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
Cộng	4.627.626.697	8.534.855.572

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		
Cộng	122.632.668	15.202.941

04. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	5.618.534	26.296.916
Chi phí tài chính khác		
Cộng	5.618.534	26.296.916

05. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
05.1. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	194.000.000	371.121.000
Cộng	194.000.000	371.121.000
05.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
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
Cộng	11.055.713.930	14.360.777.457



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
Cộng	4.246	1.556.299.378

08 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
Chi phí khác	959	502
Cộng	959	502

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
Cộng	10.614.947.832	11.720.785.931

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 nay		
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	129.805.674	912.038.640

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
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	129.805.674	912.038.639

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
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	47	665



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

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

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

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

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

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
---------	-----------

Thù lao

Hội đồng quản trị**Chức vụ****82.259.863**

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

Ban Kiểm soát + KTT + Thư ký**54.839.909**

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

Tiền lương**1.298.245.000****1.128.735.000**

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
Cộng		10.753.500.000	10.614.037.500

- 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. Nghiêm Bà 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
Cộng		56.341.537.500	45.588.037.500

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

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 BĐS, 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:

Chi tiêu	Năm 2021				Tổng cộng
	Bất động sản	Cho thuê tài sản	Xây dựng	Khác	
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	17.693.506.519	11.166.836.973	628.232.872	29.488.576.364	
Doanh thu thuần cung cấp giữa các bộ phận					
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	17.693.506.519	11.166.836.973	628.232.872	29.488.576.364	
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	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	10.929.369.734	9.885.764.925	138.586.133	6.221.822.335	
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					
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.929.369.734	9.885.764.925	138.586.133	6.854.988.596	

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				Tổng cộng
	Bất động sản	Cho thuê tài sản	Xây dựng	Khác	
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	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					
Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	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
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	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					
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	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

HUỶNH THỊ HOÀNG YẾN

Tổng Giám đốc



NGÔ NHƯ HÙNG



VII. Báo cáo tài chính:

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022:

- Doanh thu năm 2022 : 16.451.906.062 đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 568.945.942 đồng.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp : 129.805.674 đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 439.140.268 đồng.

❖ **Ghi chú:** Công ty đã công bố Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2022 trên website Công ty vào ngày 21/3/2023 theo đường dẫn: <http://pntc.vn> (mục Cổ đông) và công bố thông tin đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định.

Xác nhận của đại diện theo Pháp luật của Công ty
TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu.



Ngô Như Hùng

